Journal of Social Sciences (COES&RJ-JSS)
ISSN (E): 2305-9249 ISSN (P): 2305-9494
Publisher: Centre of Excellence for Scientific & Research Journalism, COES&RJ LLC
Online Publication Date: 1st July 2020
Online Issue: Volume 9, Number 3, July 2020
https://doi.org/10.25255/jss.2020.9.3.925.966



Development endowment and Islamic financing formulas Financial leasing as an example

Prof. Dr. Abd Al-Majid Salaheen
School of Sharia, Department of Foundations of Religion,
University of Jordan, Amman, Jordan
https://orcid.org/0000-0002-4033-7383
Dr. Klwdian Zaimay
Cambridge International School, Doha, Qatar
https://orcid.org/0000-0002-5000-5649
Dr.Hayel Dawood
University of Jordan, Amman, Jordan
dr_hayel@yahoo.com

Abstract:

This study aims to highlight the idea of a development endowment, and deviate from the prevailing stereotypical culture of endowment in society and among many Islamic endowment institutions, considering that the endowment institution should be an integrated development institution, and the various forms of Islamic financing can play a prominent and pivotal role in the development of Islamic endowments And since the lease ending in ownership was among the most widely discussed and preferred formulas for Islamic financial institutions for their financing and investment advantages, and because this Islamic financing formula was most favored by endowment institutions for the investment options they provided and Wali, this study came to highlight the ability of this financing formula to respond to the financing and development options of Islamic endowment institutions.

This study addressed the idea of a developmental endowment by using this formula, proposing several practical options for this formula, which Islamic

endowment institutions can benefit from in its developmental programs, as well as the difficulties and obstacles surrounding the use of this financing formula in the endowment development and development, proposing appropriate solutions to overcome on her.

Key words:
endowment, development, endowment institution, lease ending in ownership
Citation:
Salaheen, Abd Al-Majid; Zaimay, Klwdian; Dawood, Hayel (2020); Development endowment and Islamic financing formulas Financial leasing as an example; Journal of Social Sciences (COES&RJ-JSS), Vol.9, No.3, pp:925-966; https://doi.org/10.25255/jss.2020.9.3.925.966.

الوقف التنموي وصيغ التمويل الإسلامي

الإجارة المنتهية بالتمليك أنموذجا

1. الأستاذ الدكتور عبد المجيد محمود الصلاحين
قسم الفقه وأصوله، كلية الشريعة، الجامعة الأردنية، عمّان، الأردن
2. الدكتور كلوديان اوريياتيك زائيماي
مدارس كامبريدج العالمية، قطر، الدوحة
3. الدكتور هايل عبد الحفيظ داود
قسم الفقه وأصوله، كلية الشريعة، الجامعة الأردنية، عمّان، الأردن
dr_hayel@yahoo.com

الملخص
تهدف هذه الدراسة إلى إبراز فكرة الوقف التنموي، والخروج عن الثقافة النمطية السائدة عن الوقف في المجتمع ولدى كثير من المؤسسات الوقفية الإسلامية، باعتبار ان المؤسسة الوقفية يجب أن تكون مؤسسة تنموية متكاملة، ويمكن لصيغ التمويل الإسلامي المتنوعة أن تضطلع بدور بارز ومحوري في تنمية الأوقاف الإسلامية، ولما كانت الإجارة المنتهية بالتمليك من أكثر هذه الصيغ تداولا وتفضيلا لدى المؤسسات المالية الإسلامية لمزاياها التمويلية والاستثمارية، ولما كانت هذه الصيغة التمويلية الإسلامية الأكثر تفضيلا لدى المؤسسات الوقفية لما توفره من خيارات استثمارية وتمويلية ، فإن هذه الدراسة جاءت لإبراز قدرة هذه الصيغة التمويلية على الاستجابة للخيارات التمويلية والتنموية لدى المؤسسات الوقفية الإسلامية.
وقد عالجت هذه الدراسة فكرة الوقف التنموي باستخدام هذه الصيغة مقترحة العديد من الخيارات التطبيقية لهذه الصيغة، والتي بإمكان المؤسسات الوقفية الإسلامية أن تستفيد منها في برامجها التنموية، كما عرجت على الصعوبات والعقبات التي تكتنف استخدام هذه الصيغة التمويلية في تنمية الأوقاف وتطويرها، مقترحة الحلول المناسبة للتغلب عليها.
الكلمات المفتاحية: الوقف، التنمية، المؤسسة الوقفية، الإجارة المنتهية بالتمليك.

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام الأتمان الأكمان على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهديه، واستنّ بسنته إلى يوم الدين وبعد:

فإن عقد الاجارة المنتهية بالتمليك هو من العقود المركبة المشتملة على أكثر من عقد، ويعدّ هذا العقد من أكثر العقود والصيغ التمويلية والاستثمارية تفضيلا لدى المؤسسات المالية الإسلامية؛ نظرا لما يتميّز به هذا العقد من مزايا مفضّلة لدى المستأجر والمؤجر على حدٍّ سواء، حيث أصبح هذا العقد بالإضافة إلى عقد المرابحة المركبة المصرفية يتصدّر المشهد التمويلي والاستثماري لدى المؤسسات المالية الإسلامية عموما –سواء أكانت مصارف أم مؤسسات تمويل-؛ نظرا لتدنّي نسبة المخاطرة في هذه الصيغة. ولا تقتصر أهمية هذه الأداة التمويلية والاستثمارية في توظيفها لدى المؤسسات المالية الإسلامية، بل إنها تتعدى في أهميتها إلى المؤسسات المالية التقليديّة وغيرها من المؤسسات الاستثمارية.

وتستطيع المؤسسات الوقفيّة على اختلاف أغراضها ومجالاتها أن تستفيد من هذه الصيغة العقديّة عبر توظيفها في استثمارات وقفيّة؛ لتحقيق أغراض المؤسسة الوقفيّة في التنمية الاقتصادية والاجتماعيّة، وذلك من خلال تطبيقات متنوعة لهذه الصيغة تتم فيها المواءمة بين الجوانب والأبعاد التنموية للوقف الإسلامي، وبين فكرة الوقف المبنيّة على حبس الأعيان الموقوفة، وتسبيل منافعها للموقوف عليهم. وهذه المواءمة ممكنة من خلال هذه التطبيقات الوقفيّة، حيث يتيح عقد الاجارة المنتهية بالتمليك خيارات استثمارية وتمويليّة أمام المؤسسة الوقفيّة، مع تحقيق المواءمة بين فلسفة الوقف وأغراضه التنموية والاستثمارية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة أهداف فيما يلي أبرزها:

1- إعطاء فكرة موجزة عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
2- إبراز الدور التنموي للوقف الإسلامي.
3- عرض لأهم التطبيقات الوقفية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
4- بيان أهم العقبات التي تعترض تطبيق تلك الصيغة التمويلية في المؤسسات الوقفية الإسلامية.
5- اقتراح الحلول المناسبة للتغلب على هذه العقبات.

مشكلة الدراسة:

تكمن مشكلة الدراسة بالإجابة عنن التساؤلات المحورية التالية:

1- ما مفهوم عقد الإحارة المنتهية بالتمليك ؟ وما التكيف الفقهي لهذا العقد؟
2- ما مضمون فكرة الوقف التنموي وما الأدلة التشريعية التي تنهض بها؟
3- ما أهم التطبيقات الوقفية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
4- ما أبرز العقبات التي تكتنف تطبيق هذه الصيغة في التنمية الوقفية؟
5- ما أبرز الحلول للتغلب على تلك العقبات؟

منهجية الدراسة:

ستعتمد هذه الدراسة –إن شاء الله – على المنهجين التاليين:

1. المنهج الاستقرائي: من خلال تتبع المادة العلمية وجمعها من مظانها.
2. المنهج التحليلي: من خلال معالجة المادة العلمية وعرض الآراء مع الأدلة ومناقشتها.

الدراسات السابقة:

لم يفرد دور الإجارة المنتهية بالتمليك في تنمية الأموال الوقفية –في حدود علم الباحثين واطلاعهم – بدراسة مستقلة تبين من خلالها التطبيقات التنموية الوقفية لهذه الصيغة التمويلية، وإنما كانت الدراسات في هذا المضمار تجنح للحديث عن استثمار الأموال الوقفية بصفة عامة، وقد تشير إلى الإجارة المنتهية بالتمليك اشارات عابرة باعتبارها صيغة تمويل اسلامية يمكن استخدامها لتنمية الأموال الوقفية، ومن الدراسات في هذا المجال:

1- **صور استثمار الأراضي الوقفية فقها وتطبيقا وبخاصة في المملكة الأردنية الهاشمية، إعداد الأستاذ الدكتور عبد السلام العبادي، (بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر).**

تناول فيها الباحث أهمية استحداث صيغ استثمارية لإقامة المشاريع على الأراضي الوقفية ذات جدوى اقتصادية ضخمة، تتيح الفرص لأصحاب رؤوس الأموال استثمارها وتطويرها، كما وضع الباحث قيود لهذه الصيغ للتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية.

2- **فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام دراسة تطبيقية، إعداد عبد القادر بن عزوز، (مكتبة الكويت الوطنية، الكويت، ط1، 2008م).**

تناول الباحث فيه صيغ وأشكال تمويل المشاريع الوقفية، حيث تناول منها المشاركة الدائمة والمشاركة المنتهية بالتمليك، والمساقاة والمغارسة والمزارعة، وصيغة المضاربة والمرابحة والاستصناع والمقاولة والإجارة التشغيلية والتمويل عن طريق الأسواق المالية.

3- **تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق، إعداد فارس مسدور، (مكتبة الكويت الوطنية، الكويت، ط1، 2011م).**

تحدّث الباحث عن صيغ وأدوات تمويل واستثمار الوقف، كصيغة المضاربة والمشاركة والاستصناع والإجارة المنتهية بالتمليك والصناديق والصكوك الوقفية، ثم انتقل بالحديث إلى الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لتنمية الأوقاف، وأخيرا أشار إلى دراسة التجربة الجزائرية في مجال الأوقاف.

4- **الوقف الإسلامي تطوره إدارته تنميته، إعداد منذر قحف، (دار الفكر، دمشق، الجمهورية العربية السورية، ط1، 2000م).**

تناول الباحث في كتابه أهمية الوقف في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وضرورة تجديد أدوات الاستثمار ونماذج من صور الوقف المعاصر، وإمكانية تمويل الأوقاف بالاكتتاب العام.

وتختلف دراستنا عن الدراسات السابقة في عدة أمور هي:

1. **تخصيص الدراسة باستثمار الأموال الوقفية بالإجارة المنتهية بالتمليك.**
2. **كما بيّت دراستنا تطبيقات وقفية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.**
3. **اقتراحات يمكن للمؤسسات الوقفية أن تتبناها بالاتفاق مع المستثمرين ورجال الأعمال.**

خطة الدراسة:

تشتمل هذه الدراسة بالإضافة إلى المقدمة إلى ثلاثة مباحث وخاتمة

المبحث الأول: عقد الاجارة المنتهية بالتمليك

المبحث الثاني: الوقف والتنمية

المبحث الثالث: التطبيقات الوقفيّة لعقد الاجارة المنتهية بالتمليك والعقبات التي تواجهه

الخاتمة وفيها أهم النتائج والتوصيات

وبعد:

فإن الباحثين لا يزعمون أن بحثهم هذا قد بلغ درجة الكمال أو قاربها وإنما هو جهد المقل، فما كان فيه من صواب فمن الله فهو الهادي إليه والمعين عليه والموفق له وما كان فيه من خطأ أو قصور فمن الباحثين وإليه يعود، وفي الختام فإني أسأل الله تعالى أن يقينا عثرات القلم وزلات اللسان وأن يثبتنا على هدي خير الأنام إنه سبحانه جواد كريم.

المبحـــــــــث الأول
مفاهيم الدراسة

لا بد وقبل الحديث عن الإجارة المنتهية بالتمليك وامكانية استخدام هذه الأداة التمويلية في تنمية الأوقاف الإسلامية من بيان موجز لمفاهيم الدراسة من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الوقف ومشروعيته

المطلب الثاني: مفهوم صيغ التمويل الإسلامية

المطلب الأول: مفهوم الوقف ومشروعيته

أ- الوقف في اللغة:

تدور الاطلاقات اللغوية لمادة (وَقَفَ) على جملة معان أبرزها :

القيام وهو ضد الجلوس[1] ويطلق أيضا على معرفة الشيء والإحاطة به[2]، ويطلق أيضا على الحبس والمنع، وهذا هو المعنى المتسق مع موضوع البحث.

ب- الوقف في الاصطلاح:

عرف الوقف بالاصطلاح بتعريفات متعددة متقاربة في المعنى ولكن أجمع هذه التعريفات وأمنعها تعريف الوقف بأنه: (حبس الأصل وتسبيل المنفعة)[3] وذلك لبيانه حقيقة الوقف وماهيته، مشتملا على قسميه الخيري والذري، رغم وجازته واختصاره.

ج- مشروعية الوقف:

لقد دلّ على مشروعية الوقف نصوص كثيرة أبرزها وأدلّها حديث عبد الله بن عمر رضي الله عنهما وفيه: (أن عمر بن الخطاب أصاب أرضا بخيبر، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها، فقال: يا رسول الله، إني أصبت أرضا بخيبر لم أصب مالا قط أنفس عندي منه، فما تأمر به؟ قال: «إن شئت حبست أصلها، وتصدقت بها» قال: فتصدق بها عمر، أنه لا يباع ولا يوهب ولا يورث، وتصدق بها في

---

[1] الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، (1440/4).

[2] الخوارزمي، المغرب (492/1).

[3] البهوتى، كشاف القناع عن متن الإقناع (241/4)، ابن قدامة، الكافي في فقه الإمام أحمد (250/2)، البهوتي، كشاف القناع عن متن الإقناع (241/4).

الفقراء، وفي القربى وفي الرقاب، وفي سبيل الله، وابن السبيل، والضيف لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف، ويطعم غير متمول)[1]، قال ابن حجر في الفتح: (وحديث عمر هذا أصل في مشروعية الوقف)[2].

المطلب الثاني: مفهوم صيغ التمويل الإسلامية

ارتبط مصطلح التمويل الإسلامي بظهور المصارف الإسلامية التي عملت على سد حاجة عملائها من خلال صيغ للتمويل تستند إلى أحكام الشريعة السمحة وقد عرف التمويل الإسلامي بأنه (تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالكها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها مقابل عائد تبيحه الأحكام الشرعية)[3].

وصيغ التمويل الإسلامي هي منتجات تمويلية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، طورتها الصيرفة الإسلامية استنادا إلى صيغ فقهية متداولة في الأدبيات الفقهية القديمة، ومن أبرز هذه الصيغ المطورة:

1- المرابحة للآمر بالشراء المطورة عن بيع المرابحة وهو أحد بيوع الأمانات.
2- الإجارة المنتهية بالتمليك، وهي صيغة مطورة عن عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.
3- الشركة المتناقصة المنتهية بالتمليك وهي صيغة مطورة من أحكام الشركات في الفقه الإسلامي.
4- الاستصناع الموازي وهو فكرة مطورة عن عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي.
5- السلم الموازي وهو صيغة مطورة عن عقد السلم في الفقه الإسلامي بالإضافة إلى صيغ أخرى مطورة في الغالب عن صيغ فقهية قديمة.

المبحث الثاني

الاجارة المنتهية بالتمليك مفهومها وصورها

تعتبر الاجارة المنتهية بالتمليك تطويرا لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، وسيعمد الباحثون في هذا المبحث إلى معالجة هذه الصيغة العقديّة، من خلال مطلبين:

المطلب الأول: مفهوم الاجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الثاني: صور عقد الاجارة المنتهية بالتمليك

---

[1] البخاري، صحيح البخاري، كتاب الشروط /الشروط في الوقفة، 198/3: رقم الحديث 2737.

[2] ابن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري (402/5).

[3] قحف، مفهوم التنمية في الاقتصاد الاسلامي (ص6).

المطلب الأول: مفهوم الاجارة المنتهية بالتمليك

أ. تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك بتعريفات متعددة، اختارت الدراسة منها تعريف القرّه داغي حيث عرّف الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها: (أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر)[1]، لتجنبه المآخذ التي وقعت فيها التعريفات الأخرى المتداولة في الأدبيات القانونية والاقتصادية:

أ- لم يشترط التعريف أن يكون التمليك بعقد جديد.

ب- لم يقصر التعريف الإجارة على إجارة الأعيان، فلم يعبّر بسلعة معينة، وإنما عبّر (بشيء)؛ ليدخل إجارة الأشياء الموصوفة في الذمة، كما أدخل إجارة الأعيان.

ج- لم يشترط انتهاء المدة للتمليك، حيث عبّر بقول: (على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر)، فقوله: (على أن تنتهي)، يشمل ما إذا كان الانتهاء بمضيّ المدّة أم أثناءها.

د- نصّه على أن الأجرة في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، تزيد في الغالب على أجرة المثل؛ نظرا لأن الأقساط المستحقّة تتوزع بين العائد الإيجاري الذي يشكّل الجانب الأعظم من القسط، خصوصا في السنوات الأولى، وبين تسديد المبلغ الممول به، والذي يحتلّ الجانب الأعظم من القسط، في السنوات أو الأشهر الأخيرة. ويسمى هذا العقد بالإجارة التمليكية والتأجير المنتهي بالتمليك والبيع الإيجاري والإيجار المقترن بوعد البيع والتأجير التمويلي[2].

ب. الألفاظ ذات الصلة:

ثمة ألفاظ واصطلاحات متداولة في الأدبيات الفقهية الوقفية، تبدو وثيقة الصلة بمفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث هدفها، والكثير من خصائصها وأحكامها، ومن أبرز تلك المصطلحات:

1. الحكر: وهو لغة المنع، فيقال حكره عن الشيء أو الحق أي منعه منه، ومنه احتكار الطعام[1]. وأما الحكر في الاصطلاح الفقهي فهي وسيلة ابتكرها الفقهاء لإدامة الانتفاع بالعين الموقوفة دون الحاجة إلى بيعها، حيث يعرف الفقهاء الحكر بأنه: عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض مقررة للبناء والغرس أو لأحدهما[2].

---

[1] القرة داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة الإجارة المنتهية بالتمليك –دراسة فقهية مقارنة (477/1).

[2] بن بيّه، الإجارة المنتهية بالتمليك (2663/4)، فرج، عقد البيع والمعاوضة (ص43)، العبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار (ص60)، القري، العقود المستجدة وضوابطها ونماذج منها (ص31).

صورته: أن تقدّم الأرض الموقوفة لمن يقيم عليها بناءً، أو تقدّم الأرض الزراعية من أجل المزارعة أو المغارسة، حيث يقيم من قدّمت له عليها بناءً يستغله وينتفع به، أو يزرع فيها شجرًا على أن يدفع مقابل ذلك أجرة للمؤسسة الوقفيّة، علما بأن الاحتكار هنا يرتب لصاحبه حقا حيث يمكنه بيع حق الاحتكار أو هبته أو التنازل عنه، كما يمكن لهذا الحق أن ينتقل إلى ورثته[3].

ويختلف الحكر عن الاجارة المنتهية بالتمليك بأن البناء المقام على الأرض الوقفية أو الشجر المزروع فيها لا تنتقل ملكيته إلى المؤسسة الوقفية بعقد جديد؛ كالبيع أو الهبة، وإنما يبقى حق الانتفاع للمحتكر أو لورثته ما داموا يستغلّونه، فإذا تركوا الانتفاع به دون أن يبيعوا ذلك الحق إلى أحد فإن البناء المقام أو الشجر المزروع يعود إلى المؤسسة الوقفية تبعا للأرض[4]، ولا يفهم من ذلك أن الحكر غير مؤقت بل هو كالإجارة مؤقت، لكن مدته تكون طويلة حتى يتمكن المستأجر من استرداد كلف بناء العقار أو الغرس وتحقيق عوائد معقولة، فإذا انقضت مدّة الإجارة صرف إلى جهات الوقف[5].

2. الاجارتان: وهي صيغة عقديّة ابتكرها الفقهاء للمساعدة في ترميم الأوقاف وإصلاحها، وتتمثل هذه الصيغة بأن يؤجر ناظر الوقف العقار الموقوف لمدّة طويلة على أن تتألف الأجرة من دفعة كبيرة تستغلّ في إعمار الوقف وترميمه ودفعات أخرى صغيرة تدفع سنويا لتصرف على الموقوف عليهم[6].

وتتفق هذه الصيغة مع صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في طول مدة كل منهما وفي وجود دفعة كبيرة نسبيا في كل منهما ودفعات أخرى صغيرة لكنها تختلف عن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك بأن العين المؤجرة تنتقل إلى المستأجر في الإجارة المنتهية بالتمليك بينما تعود إلى المؤجر (المؤسسة الوقفية) في الإجارتين.

---

[1] الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية (635/2)، ابن فارس، معجم مقاييس اللغة (92/2)، ابن منظور، لسان العرب (208/4).

[2] ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار (391/4).

[3] باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان (ص96)، الزحيلي، موسوعة قضايا إسلامية معاصرة–استثمار أموال الوقف (ص11).

[4] الحسن، استثمار موارد الوقف (506/13).

[5] ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار (391/4).

[6] القره داغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة (ص39)، قحف، تمويل تنمية أموال الأوقاف (ص17).

ويختلف عقد الإجارتين عن عقد الحكر بأن الثاني حق ربما يصير دائما إذا لم يتخلَ عنه المحتكر لناظر الوقف (المؤسسة الوقفية)، بينما لا يرتب عقد الإجارتين حقا دائما للمستأجر بل تكون المدة محدد وإن كانت طويلة ويمكن تجديدها[1].

وتحقق هذه الصيغة مزايا للمؤسسة الوقفية وللمستأجر، حيث تتمكن المؤسسة الوقفيّة من ترميم العقار وإصلاحه، وحمايته من ادعاء بيعه للمستأجر، كما ينتفع المستأجر من الاستئجار مدّة طويلة، مما يحقق له ميزة الاستقرار الاستثماري[2].

المطلب الثاني: صور عقد الاجارة المنتهية بالتمليك

ثمّة عدّة صور للإجارة المنتهية بالتمليك، تدور حول عقد إجارة يشترط فيه التمليك، دون أن يقترن بعقد آخر، وعقد إجارة ينتهي بالتمليك مع اقترانه بعقد آخر، كالبيع أو الهبة، وعقد إجارة منتهية بالتمليك، يخيّر فيها المستأجر بين خيارات، إذا رغب في تملك العين المؤجرة، وفيما يلي نبذة مختصرة عن صور هذا العقد:

1. عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة: وصورة هذا العقد أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة، مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي تدفع فعلاً، كأقساط إيجار خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكاً للشيء المؤجر تلقائياً، بمجرد سداد القسط الأخير[3].

وهذه الصورة لا يحتاج العقد معها إلى إبرام عقد جديد، لغايات تمليك العين المؤجرة للمستأجر، وإنما يتضمن شرطا بتمليك تلك العين، إذا دفع الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

وهذا العقد هو عقد إجارة في الأصل، لكنه تضمن شرطا في العقد، ينص على تمليك العين المؤجرة للمستأجر إذا سدد جميع الأقساط الإيجارية.

2. عقد إجارة ينتهي ببيع العين المؤجرة: تتمثل صورة هذا العقد، في قيام المؤجر بتأجير العين المستأجرة مع وعد ملزم من قبل المؤجر، بتمليك المستأجر تلك العين، إذا تمكّن من تسديد الأقساط الإيجارية كلها، في

---

[1] الزحيلي، موسوعة قضايا إسلامية معاصرة–استثمار أموال الوقف (ص12).

[2] القره داغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة (ص17).

[3] الرشيدي، مدى مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي –دراسة فقهية مقارنة (ص1043)، الحسون، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي (ص24).

المدة المحددة لعقد الإجارة[1].

وهذه الصورة المتمثلة في الوعد بالبيع، يتولّد منها ثلاث صور، هي على النحو التالي[2]:

أ- أن يكون الثمن الذي يتم فيه البيع ثمنا حقيقيا، يعكس ثمن المثل في السوق، وفي هذه الحالة غالبا ما تكون الأقساط الإيجارية مقاربة لأجرة المثل؛ لعدم دخول ثمن السلعة فيها.

ب- أن يكون ثمن السلعة الذي يدفعه المستأجر –المشتري–ثمنا رمزيا، لا يعكس الثمن الحقيقي للعين المؤجرة، وفي هذه الحالة فإن الأقساط الإيجارية غالبا ما تكون أكثر من أجرة المثل؛ وذلك لدخول ثمن السلعة في تلك الأقساط.

ج- الإجارة مع البيع التدريجي: وفي هذه الحالة يتم تأجير العين المؤجرة للمستأجر، مقابل عائد إيجاري أكثر من أجرة المثل، حيث تقسّم الأقساط إلى قسمين:

- بدل إجارة العين المؤجرة.
- تسديد أجزاء متتالية من ثمن العين المؤجرة المتفق عليه.

ومن الجدير ذكره في هذا المقام، أن عملية البيع التدريجي تتم على شكل عقود بيع متتالية، تزداد حصة المستأجر باطراد مع مرور الأشهر والسنين، حتى تكون حصة المستأجر في العين المؤجرة كاملة، بانتهاء المدة ومع دفع آخر قسط، ولذلك فإن مقدار المبلغ المحسوم كبدل إجارة، يتناقص باطّراد أيضا إلى نهاية المدة؛ نظرا لتناقص حصة المؤجر من العين المؤجرة، بينما تزداد حصة المستأجر من ملكية العين المؤجرة، ويزداد معها المبلغ المحسوم من القسط الإيجاري، كتسديد لثمن السلعة –العين المؤجرة–، علما بأن نقل ملكية العين المؤجرة إلى العميل لا يتم إلا بعد سداد آخر قسط.

3. عقد إجارة ينتهي بهبة العين المؤجرة[3]: وفي هذا العقد يتم تأجير العين لمدة معلومة، وبأقساط إيجارية محددة، وغالبا ما تكون هذه الأقساط الإيجارية أزيد من أجرة المثل، ويكون هذا العقد مقترنا بوعد ملزم

---

[1] قحف، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة (238/12)، حسون، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، (ص23).

[2] السلامي، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير (ص220)، سعيفان، عبد الله، العمليات المصرفية الاسلامية: الطرق المحاسبية الحديثة (ص225)، الشاذلي، الإجارة المنتهي بالتمليك (ص2114)، حسون، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي (ص23).

[3] جبر، الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق (ص14)، العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي (ص26).

للمؤجر بهبة العين المستأجرة عندما يتمكن المستأجر من دفع آخر قسط، وهذه الهبة هي هبة مشروطة وليست هبة محضة.

ومن الجدير ذكره، أن هذه الهبة هي هبة صوريّة، الغرض منها إيجاد مخرج شرعي؛ لتمليك العين المؤجرة للمستأجر، دون أن يدفع ثمنا جديدا، علما بأنه دفع هذا الثمن مقدما، من خلال الأقساط الإيجارية التي كان يواظب على دفعها، طيلة مدة عقد الإجارة.

المبحث الثالث

الـوقف والتنميـة

المطلب الأول: مفهوم التنمية ومجالاتها

المطلب الثاني: مشروعية تنمية الأوقاف

المطلب الثالث: دور الوقف في التنمية

المطلب الأول: مفهوم التنمية ومجالاتها

المطلب الثاني: مشروعية تنمية الأوقاف

يضطلع الوقف –بمختلف أغراضه ومجالاته–بدور محوري في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بعيدا عن النظرة التقليدية له باعتباره مجرد نوع من أنواع الصدقات، فالأعيان الوقفية هي مال كسائر الأموال التي يجب استثمارها وتنميتها، وقد دلّت النصوص التشريعية من الكتاب والسنة على مشروعية تثمير الأموال وتنميتها بشكل عام، وتدخل الأعيان الوقفية في عموم تلك النصوص، ومن الأدلة الدالة على مشروعية تنمية الأموال الوقفية:

1. قوله تعالى: {وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا} [النساء: 5].

والدلالة في هذه الآية الكريمة من وجهين[1]:

أ. قوله تعالى: {قِيَامًا} أي أن المال إنما جعل قياما بحاجات الناس، وأنه يقوم عليه أمر المجتمع وحاجاته، وما دام المال يتوقف عليه قيام المجتمع فلا بد من تثميره والمحافظة عليه، وإذا كان هذا في المال عموما فإنه في الأموال الوقفية من باب أولى؛ لتأكد وجوب المحافظة على الأموال الوقفية.

---

[1] مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق (ص29).

ب. قوله سبحانه وتعالى: {وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا}، ولم يقل وارزقوهم منها؛ لأن قوله وارزقوهم منها يقتضي إنقاصها، فدلّ على أن الرزق فيها، أي في عوائدها.

2. قوله صلى الله عليه وسلم: (إن الله قد كره لكم قيل وقال وكثرة السؤال وإضاعة المال)[1].

فإذا كانت إضاعة المال منهيًا عنها على جهة العموم[2]، فإن إضاعة الأموال الوقفية أكثر نهيا لتأكد وجوب حمايتها.

3. قوله صلى الله عليه وسلم: (احرص على ما ينفعك)[3].

فقد أمرنا النبي صلى الله عليه وسلم بالحرص على ما ينفعنا، ولا شك أن تثمير الأموال وتنميتها هو من أهم أوجه النفع، ويدخل فيها الأموال الوقفية؛ لأن النفع فيها آكد لوقفها على ذوي الحاجات، كما أن استثمار تلك الأموال وتنميتها يعدّ من أهم أوجه النفع.

4. قول النبي صلى الله عليه وسلم: (ابتغوا في أموال اليتامى لا تأكلها الصدقة)[4]، وفي رواية (اتجروا في أموال اليتامى...)[5].

فقد أمر النبي صلى الله عليه وسلم بالاتجار في أموال اليتامى حتى لا تتناقص بإخراج الزكاة منها[6]، فإذا كان الخوف من إنقاصها بواجب شرعي هو من أوجب الواجبات؛ كالزكاة، فلا شك أن الخوف من تناقصها بالتعطيل أو عدم التنمية والاستثمار من باب أولى.

5. ثم إن حفظ المال يعدّ من المقاصد الكلية الضرورية التي جاءت الشريعة الإسلامية بحفظها، وإذا كانت المحافظة على المال عموما هي من مقاصد الشريعة الضرورية، فإن المصلحة في المحافظة على الأموال

---

[1] البخاري، صحيح البخاري، كتاب الزكاة /باب قول الله تعالى: "لا يسألون الناس"، رقم الحديث 1477، ومسلم، صحيح مسلم، رقم الحديث 1715.

[2] ابن بطال، شرح صحيح البخاري (528/6)، النووي، المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج (10/12).

[3] مسلم، صحيح مسلم، كتاب القدر/ باب في الأمر بالقوة وترك العجز، رقم الحديث 2664.

[4] رواه الطبراني في الأوسط في ترجمة علي بن سعيد، (ص309)، وروى البيهقي من حديث سعيد بن المسيب، عن عمر موقوفا عليه مثله، وقال : إسناده صحيح وروى الدار قطني والبيهقي وابن عبد البر ذلك، من طرق عن علي بن أبي طالب وهو مشهور عنه.

[5] مالك: الموطأ، كتاب الزكاة، باب زكاة أموال اليتامى والاتجار لهم فيها، 353/2. رقم: 863

[6] ابن عبد البر، الاستذكار (4/7)، المباركفوري، مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح (54/6)، المباركفوري، تحفة الأحوذي بشرح جامع الترمذي (238/3).

الوقفية يكون أكثر قصدا من قبل صاحب الشرع وأجلب للمصلحة[1]، خاصة وأن تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة[2].

ولا يقتصر ذلك على الامامة العظمى بل يتعدّى ذلك إلى كل من له ولاية عامة على المسلمين أو بعضهم، ولا شك أن المؤسسات الوقفية تدخل في هذا الإطار باعتبار أن لها ولاية على الأموال الوقفية.

6. إن في تثمير الأموال الوقفية وتنميتها سدا لحاجة شرائح أكبر وأكثر من المجتمعات الإسلامية، وكلما عمّ النفع كان أولى بالاعتبار والتحصيل.

7. في تنمية الأموال الوقفية واستثمارها تقوية لاقتصاد الأمة عموما واقتصاديات المجتمعات الإسلامية المختلفة خصوصا من خلال ما يضخّ عبر تنمية الأموال الوقفية من أموال في اقتصاد الأمة أو في الاقتصاديات المحلّية.

وقد أدرك فقهاء الأمة قديما وحديثا أهمية استثمار الأموال الوقفية وتنميتها، فأفردوا في كتبهم مسائل في إعمار الوقف واستبداله[3] وترميمه وإصلاحه[4].

كما أن المتتبع للحراك الوقفي في المجتمعات الإسلامية ليجد أن تنمية الأموال الوقفية كانت تحتل أولوية بارزة في الأدبيات الوقفية، ويؤكد ذلك المنحى التاريخي لذلك التعاطي، حيث وجدنا توسعا مطّردا في الأدبيات الوقفية في الحديث عن أهمية إعمار الوقف واجتراح الحلول للمواءمة بين تثمير الوقف وتنميته، وبين المحافظة على أصله باعتبار أن الوقف هو حبس للأصل وتسبيل للمنفعة[5].

المطلب الثالث: دور الوقف في التنمية

أسهم الوقف الإسلامي عبر العصور في تتبع الحاجات الإنسانية وتغطيتها مهما كانت هذه الحاجات ثانوية وهامشية، حتى امتدت الرعاية من قبل الأوقاف الإسلامية إلى رعاية الكلاب الضالة[6].

---

[1] بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام دراسة تطبيقية (ص123).

[2] السيوطي، الأشباه والنظائر (ص121)، ابن نجيم، الأشباه والنظائر (ص104)، الحموي، غمز عيون البصائر (369/1).

[3] ابن عابدين، الدر المختار (348/4).

[4] ابن نجيم، البحر الرائق (233/5)، الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (54/4)، القليوبي، حاشية القليوبي (111/3).

[5] الشيرازي، المهذب في فقه الإمام الشافعي (323/2)، المطيعي، المجموع شرح المهذب (326/15).

[6] جمعة، الوقف وأثره التنموي (ص108–109).

وقد أدى الاهتمام بالأوقاف الإسلامية والمحافظة عليها وتنميتها إلى تعظيم وظيفة الوقف الاقتصادية، من خلال المحافظة على الأعيان الوقفية والتي توارثت الأجيال الانتفاع بها على مر العصور[1].

وما فتئ الوقف الإسلامي يحظى بأهمية بالغة، ويضطلع بدور فاعل في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفيما يلي بيان موجز لذلك:

1. المشاركة في تخفيف العبء المالي الملقى على عاتق الدولة في التكافل الاجتماعي عبر كفالة الأيتام والآرامل وتقديم المساعدات للفقراء والمحتاجين، والانفاق على المشاريع الاجتماعية المختلفة؛ كالمشاريع التعليمية والصحيّة[2]. وكل ذلك يدخل في إطار التنمية الاجتماعية، فكفالة الأيتام مثلا تساهم في جعلهم أعضاء صالحين في المجتمع، فتتحقق في ذلك التنمية الاجتماعية من خلال تحسين أوضاع اليتامى وتزويديهم بالمهارات التي تعينهم على أن يصبحوا أعضاء منتجين، فيتحقق بذلك الشق الثاني من التنمية ألا وهو التنمية الاقتصادية.
2. تشجيع التجارة الداخليّة والخارجية؛ كإقامة أحواض المياه المخصصة للإنسان والدواب على طرق تجارية هامّة حيث كان لها أثر بالغ في رواج النشاط الاقتصادي على امتداد تلك الطرق، وتشجيع التجارة الخارجية عبر إنشاء الحوانيت والخانات[3] لبيع البضائع والتكفل بنقلها على دواب أو سفن[4].
3. تقليص البطالة عبر ما توفره المشاريع الوقفية من فرص عمل دائمة ومؤقتة في تلك المشاريع حيث تعمل على تشغيل الأيدي العاملة بما يساهم في امتصاص البطالة[5].
4. دفع عجلة الاقتصاد من خلال زيادة القوّة الشرائيّة؛ نتيجة الأموال والسيولة النقديّة لدى المشتغلين بالمشاريع الوقفيّة، وما يرتبط بها من قطاعات مساندة[6].

---

[1] السيد، الدور الاجتماعي للوقف (ص228).

[2] بن عبد الله، الوقف في الفكر الإسلامي (1/141-142)، سعيدوني، الوقف ومكانته في الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (ص68)، الطفيل، الوقف كمصدر اقتصادي لتنمية المجتمعات الإسلامية (ص54).

[3] كانت الخانات تنتشر على الطرق الخارجية بين أقاليم الدولة الإسلامية، حيث كانت تخصص لإيواء المسافرين ودوابهم وبضائعهم، فكانت تقوم بدور أشبه بدور الفنادق في أيامنا هذه.

[4] جمعة، الوقف وأثره التنموي (ص108-109)، السيد، الدور الاجتماعي للوقف (ص228).

[5] عبد العال، كفاءة استثمار أموال الوقف (ص21-22).

[6] عبد الباقي، دور الوقف في تنمية المجتمع المدني (ص115).

5. تنشيط الحركة العلمية والثقافيّة في المجتمعات الإسلامية عبر العصور المتعاقبة فعن طريق الأوقاف وجدت المؤسسات التعليمية حيث كان التعليم يتم في الكتاتيب والمساجد وسائر دور العلم، ومنها الأزهر الشريف، وكانت المدارس تعتمد في نفقاتها على ريع الأوقاف الموقوفة عليها، ومن أشهر تلك المدارس المدرسة النظامية والمدرسة الصلاحية والجوزية، كما وجد الوقف الإنفاق على الكراسي العلمية؛ ككراسي الحديث والتفسير، يضاف إلى ذلك كلّه الوقف على خزائن الكتب والمكتبات[1]، بل إن دور الأوقاف الإسلامية قد امتدّ إلى الجامعات حيث أنشأت العديد من الجامعات الوقفية، فبالإضافة إلى جامعة الأزهر تم إنشاء عدد من الجامعات الأخرى مثل جامعة (قوج) في إسطنبول وجامعة (بيلكنت) في أنقرة، وتم من خلال الأوقاف الإسلامية أيضا إقامة المساكن الخاصة بالطلبة[2].
6. تقديم الخدمات الصحيّة، حيث كانت الخدمات الصحيّة تقدّم من خلال الأوقاف الإسلامية، ومن ذلك معالجة المرضى، والإسعاف الطبّي، وبناء المرستانات (المستشفيات)، وتقديم الأطعمة الخاصة بالمرضى، بالإضافة إلى علاجهم في هذه الأماكن[3].
7. كما أن ثمة مجالات أخرى للوقف كانت منتشرة وتنتظم كافّة أوجه النشاط الاقتصادي والاجتماعي، حيث توسعت الأوقاف في عهد الدولة الأيوبيّة ثم المملوكيّة، وشملت وقف الأراضي الزراعية وتنميتها من خلال المزارعة والمساقاة والمغارسة، والدور والقصور والوكالات والفنادق والخانات والحمامات والطواحين والأفران، ومخازن الغلال، ومصانع الصابون ومعاصر الزيوت[4].

ليس هذا فحسب، بل إنه قد تمّ من خلال الأوقاف المساعدة في تزويج الأيامى والأبكار اليتيمات، وتخصيص الرواتب الشهرية للشيوخ والضعفاء وإنارة الطرقات للناس ليلا، كما وجد من الأوقاف ما كان مخصصا للإنفاق على الأمهات الفقيرات لإمدادهن بما يحتجن، وعلى المساجين؛ تخفيفا عليهم في سجنهم والإحسان إليهم وعلى الخدم تعويضا لهم عما يتلفون أثناء قيامهم بعملهم[5].

ورغم ما سبقت الإشارة إليه من أنشطة وقفية في مضماري التنمية الاقتصادية والمجتمعيّة، إلا أن دور الوقف الإسلامي بدأ بالتراجع كثيرا منذ أواخر القرن التاسع عشر نتيجة عوامل مختلفة؛ كوقوع أكثر البلاد

[1] الدوري، دور الوقف في التنمية (ص7).
[2] أوزاك، إدارة الأوقاف الإسلامية في المجتمع المعاصر في تركيا (ص8).
[3] عثمان، الوقف وأثره في التنمية (ص37).
[4] الدوري، دور الوقف والتنمية (ص5).
[5] بن خوجة، لمحة عن الوقف والتنمية في الماضي والحاضر (ص35–36).

الإسلامية فريسة للاستعمار الحديث، وسقوط الخلافة الإسلامية العثمانية، وانتشار وتفشّي الاشتراكيّة الشيوعيّة في بعض بقاع العالم الإسلامي، حيث قامت الأنظمة التي تتبع الشيوعية ممثلة في الاتحاد السوفيتي بتأمين كثير من الأملاك الوقفية باسم الاشتراكية، كما أدت الانقلابات العسكرية إلى تراجع دور الوقف الإسلامي، أضف إلى ذلك كله بروز الدور الرعائي للدولة، حيث بسطت الدولة سيطرتها على كافة القطاعات ومنها قطاع الأوقاف، كما حلّت الدولة محلّ المؤسسات الوقفية في توفير الكثير من الخدمات التي كانت توفرها تلك المؤسسات كالخدمات التعليمية والصحيّة وكافة الخدمات الاجتماعية، فانتزعت بذلك كثيرا من الأنشطة التي كانت تقوم بها المؤسسات الوقفية، وزاد الطين بلّة أن الحكومات في كثير من البلاد الإسلامية لم تكتفِ بممارسة الدور الإشرافي ورسم السياسات العامّة للأوقاف الإسلامية، بل صارت تتغوّل على المؤسسات الوقفية وما يتبعها من أوقاف وتتدخل في إدارتها وفي التفاصيل ذات الطابع التنفيذي، الأمر الذي تسبب في إعاقة المؤسسات الوقفية والأوقاف التي تتبعها عن القيام بما هو مأمون منها.

كما أن تدخّل الدولة الكبير وغير المبرر في إدارة الأوقاف وفي تفاصيلها التنفيذية قد أدّى إلى إحجام الواقفين عن وقف أموالهم؛ نتيجة ضعف الثقة في الأنشطة الحكومية لما يشيع من ثقافة بين الناس أن التدخل الحكومي في الغالب هو تدخل معيق، ويكتنفه الفساد الإداري والمالي؛ ونتيجة لذلك كله فقد تراجع الإقدام على الوقف كثيرا، وتعطلت كثير من الأوقاف القائمة وضعف كثيرا الدور التنموي للأوقاف ليحلّ محلّه ثقافة تكاد تختزل الوقف في بناء المساجد وإقامة المقابر.

بيد أن ثمة محاولات جديدة قد بذلت في الآونة الأخيرة؛ لاستعادة الوقف الإسلامي ألقه ودوره التنموي بظهور الحاجة إلى مثل تلك الاستعادة، ولعجز الدولة الحديثة في كثير من أصقاع العالم الإسلامي عن القيام بدورها الذي انتزعته من المؤسسات الوقفية الإسلامية.

وفي سبيل قيام نهضة أو صحوة وقفيّة يستعيد من خلالها الوقف الإسلامي دوره التاريخي في التنمية الاقتصادية والمجتمعية، وفي سبيل تغيير الثقافة النمطية عن الوقف الإسلامي، فثمة جملة أمور لابد من اتباعها، وأهمها[1]:

1. إعادة النظر بما يعرف بمبدأ التأجير الرمزي للعقارات الوقفية، بحيث تنشأ عقود واتفاقيات جديدة تستوفى فيها أجرة عادلة لا ظلم فيها لأي من الأطراف.

---

[1] المدغري، إدارة الأوقاف الإسلامية في المجتمع المعاصر (ص6–7)، عثمان، الوقف وأثره في التنمية (ص40–41).

2. توظيف الأموال السائلة المجمدة في المصارف والتابعة للمؤسسات الوقفية في مشاريع استثمارية نافعة تحقق الأهداف التنموية المتوخاة من الوقف الإسلامي، وتحقيق عوائد مجزية لتغطية النفقات المختلفة.
3. التعاون مع المؤسسات والشركات الاستثمارية، وتبادل الخبرات بما يحقق النفع للمؤسسات الوقفية وللمؤسسات الاستثمارية على حد سواء.
4. تشكيل مجالس الإدارة للمؤسسات الوقفية من ذوي الخبرة والكفاءة العالية وتطعيم تلك المجالس بالمختصين من مهندسين وأساتذة التخطيط والمالية والإعلام، على أن تضمّ تلك المجالس بعض رجال الأعمال المعروفين بالنظافة والاستقامة والنزاهة، وحب العمل الخيري، فضلا عمّا يتمتعون به من يسار يمنعهم عن الطمع في الأموال الوقفيّة، ومن المناسب أن يكون ضمن أعضاء مجلس الإدارة بعض الشخصيات الحكومية بصفتهم الوظيفيّة؛ لممارسة دور إشرافي ورقابي.
5. منح الحوافز الماديّة والمعنوية للمتميزين في الإدارات الوقفية؛ لتشجيعهم على الاستمرار في التميّز، وتشجيع غيرهم من الموظفين على الاقتداء بهم؛ لما لهذه الحوافز من أثر بالغ على أدائهم الوظيفي، بما ينعكس إيجابا على كفاءة المؤسسة الوقفية وإدارتها.
6. إيجاد بيئة تشريعيّة مناسبة؛ كي يقوم الوقف الإسلامي بدوره التنموي في المجالات الاقتصاديّة والاجتماعيّة، من خلال سن القوانين المشجعة للاستثمار، ومنح الإعفاءات الضريبية للمؤسسات الوقفية، وتعديل هذه القوانين باستمرار كلما دعت الحاجة إلى ذلك؛ كي لا تكون التشريعات والقوانين معيقة للوقف الإسلامي من القيام بدوره التنموي في المجالات الاقتصاديّة والاجتماعيّة.

المبحث الرابع

التطبيقات الوقفية المقترحات لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك والعقبات التي تواجهها

يتيح عقد الإجارة المنتهية بالتمليك للمؤسسات الوقفية الإسلامية على اختلاف أنواعها آفاقا استثمارية رحبة؛ لما يوفره من فرص ويهيئه من خيارات استثمارية منبثقة عن الصور المتعددة لهذا العقد والتي سبقت الإشارة إلى طرف منها، ويمكن للمؤسسة الوقفية أن تنوّع في خياراتها الاستثمارية وفق هذه الصيغة، حيث يمكن لها أن تكون مستأجرا في بعض الصور، ومؤجرا في بعضها الآخر، غير أن الباحثين لا يستبعدون وجود بعض العقبات التي تواجه تنمية الأموال الوقفية بهذه الصيغة ويمكن إبراز أهم الخيارات الاستثمارية وجدواها الاقتصادية مع بيان العقبات التي تعترض هذه الصيغة، من خلال ما يلي:

أولا: تأجير الأراضي الوقفية

يعاني الكثير من المؤسسات الوقفية في بلاد الشام، من وجود فائض من الأراضي الوقفية المعطّلة وغير المستثمرة، مما ولّد ثقافة وقفية غير سليمة لدى المجتمعات المحليّة، تتلخص في أن

الأراضي الموقوفة لا يمكن استغلالها إلا في مجال الوقف لبناء المساجد، أو الوقف للمقابر، الأمر الذي يحدّ من تحمّس الواقفين لوقف مثل هذه الأراضي، كما يحدّ إلى درجة كبيرة من فوائدها ووظائفها الاستثمارية والتنموية.

وربما أُجّرت بعض الأراضي الوقفية في إطار ما يعرف بالإجارة التشغيلية وبأجور رمزية، كما قد تلعب المحسوبية والبيروقراطية الحكومية، فضلا عن بعض أنماط الفساد دورا في الحدّ من الفوائد والعوائد التأجيرية لتلك الأراضي، ويمكن للمؤسسة الوقفية أن تستفيد من صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في زيادة العوائد الاستثمارية لتلك الأراضي، كما يمكن من خلال هذه الصيغة مضاعفة قيمة تلك الأراضي، الأمر الذي ينعكس بدوره على زيادة قيمة الموجودات لدى المؤسسات الوقفية من الأراضي الموقوفة، إذ إنه من المعلوم أن قيمة الأراضي تتضاعف عندما تقام عليها المشاريع الاستثمارية والتنموية[1].

ومن الخيارات الاستثمارية المتاحة أمام المؤسسة الوقفية، أن تقوم بتأجير الأراضي الموقوفة لمستثمرين يقيمون عليها مشاريع استثمارية وذلك بأن تتفق المؤسسة الوقفية على أن تؤجر الأرض الموقوفة لجهات تمويلية، كالمؤسسات المالية الإسلامية، أو جهة استثمارية، كشركات استثمار الأموال أو كبار المستثمرين من رجال الأعمال، بأجرة سنوية محددة، على أن يقوم الممول بالبناء على هذه الأرض، بشرط أن يتضمن العقد وعدًا ملزما من المستأجر الممول لتمليك البناء للمؤسسة الوقفية، من خلال ما تتيحه صيغة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، إما من خلال بيع بثمن رمزي أو هبة أو تضمين العقد المبرم بين الجهة التمويلية أو الاستثمارية، وبين المؤسسة الوقفية شرطا ينص على نقل المشروع المقام على الأرض الموقوفة إلى ملكية المؤسسة الوقفية[2].

ويتقاضى الممول ثمن المشاريع التي أقامها على هيئة أقساط سنوية تدفع إليه من الأجرة التي تأخذها الأوقاف، ثم يصبح البناء كاملا مع الأرض للأوقاف التي توجه الغلة والريع للموقوف عليهم، وتكون قيمة القسط السنوي أقل من قيمة أجرة الأرض السنوية، ويكون عدد السنوات التي سيبقى فيها المستأجر الممول مستغلا للبناء مساويا لعدد الأقساط التي ستدفع[3].

---

[1] الزحيلي، موسوعة قضايا إسلامية معاصرة–استثمار أموال الوقف (338/6)، قحف، تمويل تنمية أموال الأوقاف (ص46).

[2] فخات، استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث (ص87)، الحسن، استثمار موارد الوقف (50/13).

[3] علي، أحكام المعاملات المالية في المصارف الإسلامية من منظور الفقه الإسلامي والاقتصاد المعاصر (ص521).

ويمكن أن تنص الاتفاقية المبرمة بين المؤسسة الوقفية والجهة الممولة أو المستثمرة على أن تعطى للمؤسسة الوقفية أجرة ولو كانت متواضعة حتى تستفيد منها في إدارة المنشأة المقامة من هذه الأجرة في إدارة تلك المنشأة وتشغيلها[1].

وإذا رغب المستثمر أن يستمر في استئجار الأرض وما عليها من مشاريع، وكان ذلك محققا لمصلحة المؤسسة الوقفية، فإن للمؤسسة الوقفية أن تبرم معه عقدًا جديدًا على أن تكون الأجرة مساوية لأجرة المثل[2].

ويمكن لتأجير الأراضي الوقفية أن يفتح آفاقا رحبة وفسيحة أمام المستثمرين والمتمولين، من خلال إنشاء شراكات مع المؤسسات الوقفية بتبنّي صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، من خلال ما تتيحه هذه الصيغة، عبر تأجير الأراضي الوقفية من خيارات متعددة. فكثيرة هي المشاريع الاقتصادية والتنموية التي يمكن أن تتم عبر توظيف هذه الصيغة وفي مجالات تجارية وصناعية وزراعية وصحية وخدماتية مختلفة.

وفيما يلي أمثلة مقترحة يمكن للمؤسسات الوقفية أن تتبناها بالاتفاق مع المستثمرين ورجال الأعمال:

1. إقامة مجمعات تجارية ضخمة تحتوي على الكثير من المكاتب التجارية والتي يمكن للمستثمر تأجيرها، واسترداد كلفها مع عوائد مجزية، تمهيدا لنقل ملكية هذه المجمعات للمؤسسات الوقفية التي ستعيد تأجيرها للمستثمر أو لغيره والحصول من خلال ذلك على أرباح وعوائد يمكن توظيفها في مشاريع استثمارية أخرى، أو تغطية النفقات الجارية للموقوف عليهم، ويمكن للمستثمر أن يستردّ رأس ماله الذي استخدمه في إنشاء تلك المجمعات، خلال مدّة يسيرة خاصة إذا كانت الأرض الوقفية المستأجرة ذات موقع تجاري متميّز؛ لأن العوائد الإيجارية ستكون مرتفعة في هذه الحالة، ويستطيع المستثمر أن يستردّ جزءً كبيرا من رأس ماله، من خلال ما يعرف ببدل الفروغ أو بدل الخلو، والذي غالبا ما يكون مرتفعا ويغطي جزءً كبيرا من رأس المال المستثمر.
2. إقامة المجمعات الطبية التي يتم تأجيرها للأطباء، وقد تحتوي هذه المجمعات على ما يحتاجه الأطباء في عملهم، من أجهزة ومعدات طبيّة، كما يمكن أن تحتوي هذه المجمعات على مخابر طبية، ومراكز للتصوير

---

[1] القره داغي، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة (516/2).

[2] العبادي، صور استثمار الأراضي الوقفية فقها وتطبيقا (13/ 177)، القره داغي، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة (ص22).

الشعاعي؛ لتوفير الجهد والوقت على المرضى، وهذه المجمعات الطبية المصممة والمجهزة تجهيزا جيدا لابد أن تكون ذات عوائد إيجارية عالية نسبيا، بالإضافة إلى بدل الخلو والفروغ.

3. إقامة مراكز تعليمية؛ كالمدارس والجامعات وكليات المجتمع بالإضافة إلى المراكز الثقافية ومراكز التدريب، والتي من خلالها يستطيع المستثمر أن يستردّ رأس ماله في فترة معقولة، ثم تقوم المؤسسة الوقفية بعد انتقال الملكية إليها بإدارة هذه المراكز التعليمية إذا كانت تتوفر على الخبرات اللازمة، أو تعيد تأجيرها لمستثمرين يمتلكون تلك الخبرات.
4. إقامة مزارع لتربية المواشي؛ كمزارع الأبقار –اللاحمة منها والحلوب–، ومزارع تسمين الأغنام، ومزارع الدواجن –اللاحم منها والبيّاض–، والتي تدرّ عائدا لا بأس به على المستثمر والمتموّل يستعيد من خلاله رأس ماله وعوائد مجزية، ثم ينقل ملكيته إلى المؤسسة الوقفية التي يمكن أن تؤجره هذه المزارع إذا رغب، أو تعيد تأجيرها لغيره.
5. إقامة المراكز الإعلامية؛ كالمحطات الإذاعية والقنوات التلفازية الهادفة التي لا تتعارض أنشطتها مع رسالة المؤسسة الوقفية، من خلال الإعلام المجتمعي الهادف والبنّاء والذي يتوفر على شفافية ومصداقية عالية، ويمكن للمستثمرين والمتمولين أن يستعيدوا كلف هذه المراكز الإعلامية من استديوهات وأجهزة بث إذاعي وتلفازي، من خلال الإعلانات التجارية أو بيع البرامج المنتجة أو غير ذلك من المداخيل المرتبطة بالبث الإذاعي والتلفازي.
6. إقامة مشاريع رياديّة ذات عوائد مجزيّة تقدّم خدماتها التنمويّة للمجتمعات المحليّة والإقليميّة، خاصة في مجال المعلوماتية والبرمجيات.

ثانيا: تأجير الآلات والمركبات ووسائط النقل المختلفة والأجهزة

يمكن للمؤسسات الوقفية عبر صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك أن تعظّم من عوائدها وتزيد من مداخيلها، من خلال استئجار الآلات والمركبات والاستفادة منها، إما في أعمالها ومشاريعها، أو إعادة تأجيرها للحصول من ذلك على عوائد[1].

وفي هذا الإطار يمكن استئجار أنواع كثيرة من الآلات والمركبات، ومن ذلك:

1. الآلات الإنشائية؛ كالجرافات والرافعات والخلّاطات إلى غير ذلك من الأدوات الإنشائية، حيث يمكن للمؤسسة الوقفيّة أن تتعاقد مع مؤسسة مالية إسلامية –مصرف أو مؤسسة تمويل–بحيث تقوم المؤسسة

---

[1] بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام دراسة تطبيقية (ص193).

المالية بشراء الآلات الإنشائية، وتأجيرها للمؤسسة الوقفية، على أن تنتقل ملكية تلك الآلات الإنشائية إلى المؤسسة الوقفية بعد أن تستردّ المؤسسة المالية رأس مالها، بالإضافة إلى العوائد الإيجارية المتفق عليها.

وفي هذه الأثناء تستطيع المؤسسة الوقفية استخدام هذه الآلات في مشاريعها الخاصة أو إعادة تأجيرها إلى شركات المقاولات في القطاع الخاص، وتحصل على عوائد إيجارية، غالبا ما تزيد عن قيمة القسط الشهري الذي سيدفع للمؤسسة المالية؛ لأن المصارف والمؤسسات المالية عموما تكتفي بعوائد إيجارية منخفضة نسبيا؛ لأن غرضها الحقيقي ليس التأجير بحد ذاته، وإنما غرضها الأساسي الحصول على عوائد إيجارية معقولة تكون بمثابة أرباح لرأس المال الذي وظّفته في هذا المجال، ونظرا لتدنّي نسبة المخاطرة، وطول مدّة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، فإن المصارف الإسلامية تكتفي بهامش معقول باعتباره عائدا إيجاريا قد يصل إلى 3–4%، في حين يمكن للمؤسسة الوقفية أن تقوم بتأجير تلك الآلات بمبالغ كبيرة نسبيا، بحيث تستطيع تلك المؤسسة الوقفية من خلال هذه الصيغة أن تحقق أرباحا وعوائد لا بأس بها حتى قبل انتقال تلك الآلات الإنشائية إلى ملكيتها.

كما أن المؤسسات الوقفية تستطيع أن تستفيد من تلك الآلات بعد انتقالها إلى ملكيتها بالطريقة ذاتها وتحقق من ذلك عوائد وأرباحًا مجزية، بالإضافة إلى العوائد والأرباح التي كانت قد حققتها أثناء مدّة الإجارة، وقبل انتقال ملكية الآلات الإنشائية إليها.

2. الآلات الزراعية؛ يمكن للمؤسسة الوقفية أن تبادر إلى التعاقد مع المؤسسات المالية الإسلامية لشراء الآلات الزراعية، كالجرارات الزراعية وحاصدات القمح وآلات قطف الزيتون إلى غير ذلك من الآلات الزراعية المختلفة، حيث يقوم المصرف بشراء تلك الآلات وتأجيرها إلى المؤسسة الوقفية، التي تقوم بدورها باستعمال تلك الآلات في المزارع التابعة لها، وإذا لم تكن المؤسسة الوقفية تمتلك مزارع تستخدم فيها تلك الآلات الزراعية، فإنه يمكنها إعادة تأجيرها لبعض الشركات الزراعية في القطاع الخاص، وتحصل على عوائد إيجارية أثناء مدّة التأجير أو بعد انتهاء تلك المدّة وانتقال ملكية الآلات الزراعية إلى المؤسسة الوقفية بالطريقة التي تم بيانها في الآلات الإنشائية.
3. مركبات النقل العام؛ يمكن للمؤسسة الوقفية التعاقد مع بعض المؤسسات المالية بحيث تقوم المؤسسة المالية التي تم التعاقد معها بشراء مركبات النقل العام بمختلف أنواعها من حافلات كبيرة وصغيرة ومتوسطة، أو سيارات التكسي أو السرفيس، حيث تقوم المؤسسة المالية بتأجير المؤسسة الوقفية هذه المركبات التي تقوم بدورها بتأجيرها للقطاع الخاص إما لشركات النقل العمومي، أو للأفراد، والحصول من ذلك على عوائد إيجارية مجزئة، كما يمكن تأجير بعض أنواع المركبات كحافلات النقل الكبيرة والصغيرة والمتوسطة للشركات السياحية لنقل الركّاب وخاصة لشركات الحج والعمرة، وأما سيارات الصالون الصغيرة فيمكن

تأجيرها للأفراد الذين يعملون عليها؛ في مكاتب التكسي أو على الخطوط بين الأحياء فيما يعرف بالسرفيس، كما يمكن تأجير بعض الحافلات للمدارس فيما يعرف بالرحلات المدرسية، الأمر الذي ينسحب على الجامعات أيضا.

ومن خلال ما تقدّم يظهر أن مجال استئجار الآلات والمركبات مجال رحب وفسيح؛ إذ يمكن التنويع في كيفياته بشكل كبير، وما ذكرناه هنا ليس سوى مجرد بعض الأمثلة التي يمكن أن تتفتق قرائح المتمولين والمستثمرين عن أضعافها، حيث تحقق المؤسسات الوقفية عوائد وأرباحا مجزية، من خلال التنويع في الأشياء المستأجرة، وهذا التنويع بالإضافة إلى تحقيقه أرباحا وعوائد مجزية، فهو بالإضافة إلى ذلك يعتبر صمّام أمان للمؤسسة الوقفية من الخسارة، حيث يتم تعويض بعض الخسائر –إن حصلت–في بعض المجالات من مجالات أخرى حققت عوائد عالية.

4. ويمكن التوسع في هذا المجال باستئجار وسائط النقل الكبيرة والضخمة؛ كالسفن والبواخر والطائرات، حيث تستطيع المؤسسة الوقفية إذا كانت ذات ملاءة ومصداقية أن تتعاقد مع المؤسسات المالية الكبيرة ذات السيولة العالية، بحيث تقوم تلك المؤسسات بشراء السفن والبواخر وناقلات النفط العملاقة، لتؤجرها إلى المؤسسة الوقفية التي تقوم بدورها بتأجير تلك الوسائط الضخمة لشركات النقل الكبيرة، وتحصل من ذلك على عوائد إيجارية تغطي الأقساط التي سيتم دفعها للمؤسسات المالية، بل وبعوائد زائدة عن تلك الأقساط، أثناء مدّة الاجارة كي تخلص كل العوائد الإيجارية للمؤسسة الوقفية بعد انتهاء مدّة الإجارة، وانتقال ملكية تلك الوسائط إلى المؤسسة الوقفية، وما قيل في السفن والبواخر وناقلات النفط العملاقة يمكن أن يقال مثله في طائرات نقل الركاب وطائرات الشحن.

5. ويمكن إضافة إلى ما تقدّم، أن تقوم المؤسسات الوقفية بالتعاقد مع بعض المؤسسات المالية لشراء بعض الآلات والأدوات والأجهزة المختلفة، وتقوم بتأجيرها للمؤسسة الوقفية مع وعد بالتمليك، حيث تقوم المؤسسة الوقفية بدورها بتأجيرها الأجهزة لمن يحتاجها من الحرفيين وأصحاب المصانع والأطباء وغيرهم.

ومن أمثلتها: آلات الغزْل والنسيج وآلات الخراطة والخياطة وكراسي أطباء الأسنان، وغير ذلك من الأجهزة الطبيّة التي يحتاجها الأطباء، ولا يستطيعون شراءها وتأمينها لعياداتهم فلا يكون أمامهم حلٌ سوى استئجارها، وبالإضافة إلى الأجهزة المطلوبة في المخابز ؛ كالعاجنات وآلات الخبز والتقطيع وغير ذلك من مستلزمات المخابز من أجهزة والآلات، حيث يتم شراؤها عن طريق المؤسسة المالية وتأجيرها للمؤسسة الوقفية بالكيفية والتفاصيل التي سبق بيانها.

6. وسائط الشحن البرّي؛ حيث تستطيع المؤسسة الوقفية ومن خلال المؤسسات المالية استئجار وسائط الشحن البرّي الكبيرة؛ كالشاحنات والبرّادات وناقلات السيارات والمركبات وإعادة تأجيرها لشركات الشحن البرّي أو

للأفراد سواء أكان ذلك أثناء مدّة الإجارة المتفق عليها مع المؤسسة المالية التي تمّ التعاقد معها أو بعد انتقال ملكية تلك الوسائط إلى المؤسسة الوقفية التي ستنتفع من العوائد الإيجارية في كلا الحالين لتسديد نفقاتها الاستثمارية أو النفقات التشغيلية والإدارية والإنفاق على الموقوف عليهم.

ثالثا: استئجار العقارات

يمكن للمؤسسات الوقفية أن تستأجر العقارات؛ كالمكاتب التجارية بمختلف أنواعها وأغراضها وتأجيرها لمن يحتاجها ويطلبها، كمكاتب المحامين والمكاتب الهندسية والعيادات والصيدليات وغيرها كثير، حيث تحصل المؤسسة الوقفية على العوائد الإيجارية المناسبة سواء أثناء مدّة الإجارة المتعاقد عليها مع المؤسسة المالية أو بعدها وبعد انتقال ملكية تلك المكاتب إلى المؤسسة الوقفية[1].

هذا بالإضافة إلى الشقق السكنية التي يمكن استئجارها وتأجيرها إلى من يحتاجها بالكيفية والتفاصيل سابقة الذكر.

رابعا: توظيف السيولة الزائدة للمؤسسات الوقفيّة وفق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

يمكن للمؤسسات الوقفية أن توظف ما لديها من سيولة في تمويل مؤسسات وأفراد وفق هذه الصيغة بأن تعمد إلى بناء مجمعات تجارية وسكنيّة، أو شراء آلات بمختلف القطاعات الإنشائيّة أو الزراعيّة أو الصناعيّة أو الحرفيّة، وتقوم بتأجيرها لمن يرغب من مؤسسات أو أفراد على أن يتضمن العقد الموقّع بين المؤسسة الوقفية والمستأجر أيا كان بندًا ينصّ على قيام المؤسسة الوقفية بنقل ملكية العين المستأجرة إلى المستأجر في نهاية عقد الإجارة بهبة أو بيع بثمن رمزي أو غير ذلك مما سبق بيانه.

ومن خلال ذلك تتمكن المؤسسة الوقفية من توظيف فائض السيولة لديها في مشاريع استثمارية وخدماتية تسهم إسهاما بارزا في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعيّة، وتحقق من ذلك عوائد وأرباحًا توظفها في مشاريع أخرى، ويتميّز هذا البند عن البنود السابقة أن الإجارة في البنود السابقة تنتقل الملكية فيها إلى المؤسسة الوقفيّة، بخلاف هذا البند الذي تنتقل الملكية فيه من المؤسسة إلى غيرها، فانتهاء الاجارة بالتمليك قد يكون للمؤسسة الوقفية وهو الأغلب وقد يكون منها لغيرها.

وفي هذا الإطار ينبغي التنويه إلى أنه ينبغي أن تكون الأولوية لمؤسسات وقفيّة أخرى؛ لأن في ذلك تعظيما لنفع المؤسسات الوقفية عموما، فالمؤسسة الوقفية المؤجِّرة تنتفع من هذا العقد باسترداد رأس مالها وعوائد مجزية، بالإضافة إلى عدم تعطيل الأموال السائلة وتجميدها، بينما تنتفع المؤسسة الوقفية المستأجرة بتملك العين الموقوفة واستخدامها لأغراضها المختلفة أو إعادة تأجيرها سواء أثناء مدّة الإجارة أو بعدها.

---

[1] قحف، الوقف الإسلامي تطوره ادارته تنميته (ص257-258).

ويلي المؤسسة الوقفية الأخرى في أولوية التأجير المؤسسات ذات النفع العام؛ كالمؤسسات الحكومية والجمعيات الخيريّة؛ لأن مجال عملها يعتبر أقرب إلى مجال عمل المؤسسات الوقفية عموما.

ولا مانع بعد ذلك من تأجير مؤسسات القطاع الخاص والأهلي بنفس الكيفيّة، بيد أنه ينبغي أن تمنح المؤسسات الوقفية المستأجِرة شروطا ومزايا تفضيليّة عن الجهات المستأجرة من القطاع الخاص والأهلي؛ تشجيعا لتلك المؤسسات، ولتقارب مجال العمل واتحاده مما يمنح تلك المؤسسات شروطا تشجيعية ومزايا تفضيليّة؛ لأن الأهداف العامّة التي تعمل المؤسسات الوقفيّة على تحقيقها هي أهداف مشتركة بين المؤسسات الوقفية المؤجِرة والمستأجرة.

خامسا: عقبات في الطريق

ثمة عقبات تواجه تنمية الأموال الوقفية باستخدام عقد الاجارة المنتهية بالتمليك، ذكر الدكتور فارس مسدور بعضها مع بعض المقترحات للتغلب عليها[1] وفيما يلي نبذة مختصرة عن أبرزها:

1. انخفاض قيمة الأرض الوقفية قبل البناء عليها وتضاعف قيمتها أضعافا بعد إقامة المشاريع الاستثمارية عليها مما يجعل عملية الشراء بالتنازل عن إيجار الأرض يأخذ وقتا طويل، وفي سبيل ذلك ينبغي التفكير في استغلال عدّة إيجارات لخدمة بناء جديد على الأرض، لتقليل مدة الاسترداد.

كأن يرصد لذلك عدد من الإيجارات لأملاك وقفية أخرى تؤجر للمستثمر بغية تقليل مدّة إجارة البناية التي أقامها المستثمر على الأرض الوقفية؛ تمهيدا لانتقال ملكيتها إلى المؤسسة الوقفية.

2. إن الطول النسبي لمدّة الإجارة المنتهية بالتمليك يؤدي إلى تهالك العقار المقام عليها؛ نتيجة عامل الزمن أو نتيجة الاستعمال الجائر لتلك العقارات وفي سبيل معالجة ذلك ينبغي القيام ببعض الأمور ومنها:

أ. تضمين عقد اتفاقية الاجارة شرطا ينص على تضمين المستأجر (المستثمر) أي تلف أو ضرر ينشأ عن الاستعمال الجائر استنادا إلى أن ضمان العين المأجورة يقع على عاتق المستأجر إذا ثبت التعدي أو التفريط في الاستعمال.

ب. ملاحظة العمر الافتراضي للمنشأة المقامة على الأرض الوقفية، وأخذ نسبة الاستهلاك بعين الاعتبار لدى تحديد الأقساط الإيجارية، وتضمينها عقد الاتفاقيّة.

3. لجوء بعض المستثمرين بغية الاقتصاد والتقليل من كلف المنشآت المقامة على الأرض الوقفية إلى التساهل في المواصفات والشروط مما يعجل في مدّة استنزاف المنشأة المقامة على الأرض الوقفية وتهالكها، بحيث تصبح بعد انتقال ملكيتها إلى المؤسسة الوقفية عبئا عليها وليس إضافة لها، وفي سبيل معالجة ذلك ينبغي

---

[1] مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق (ص83-84).

أن تخضع المنشآت المقامة على الأراضي الوقفية إلى إشراف هندسي كامل طيلة مراحل البناء من قبل الجهاز الهندسي للمؤسسة الوقفية وأن يكون هذا الإشراف حقيقيا وفعالا بغية ضمان الجودة للمنشأة المقامة على الأرض الوقفية.

4. الحاجة إلى سيولة كبيرة لدى تنفيذ بعض المشاريع الوقفية؛ كاستئجار وسائل النقل الضخمة كالسفن والبواخر والطائرات بصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك، تلك السيولة التي قد لا تتوفر لدى المؤسسات المالية الإسلامية المحليّة، وقُل مثل ذلك في قيام المؤسسة الوقفيّة بتنفيذ مشاريع ضخمة لإعادة تأجيرها، كما مرّ في البند الرابع، وفي سبيل معالجة ذلك يمكن للمؤسسة الوقفية أن تقوم باستدراج السيولة اللازمة لتنفيذ مثل هذه المشاريع الضخمة، من خلال ما يلي:

أ. تأمين السيولة من خلال التحالفات البنكيّة التي تنشأ بين المصارف لغايات تمويلية؛ كتمويل مثل هذه المشاريع الضخمة، وفي هذا الإطار يمكن التعاقد مع تلك التحالفات المصرفيّة؛ لتمويل المشاريع الوقفية الضخمة التي تقيمها المؤسسات الوقفية، وعبر صيغة عقد الاجارة المنتهية بالتمليك يمكن استئجار المؤسسة الوقفية لوسائط النقل الضخمة الواردة في البند الثاني.

ب. تصكيك المنافع، حيث يتم ومن خلال صكوك الاجارة استدراج السيولة اللازمة لتنفيذ المشاريع الضخمة التي تعجز الموارد المالية للمؤسسة الوقفيّة عن تأمينها، ومن خلال إصدار صكوك الاجارة تستطيع المؤسسة الوقفيّة استدراج قدر عالي من السيولة تستخدمه في تنفيذ تلك المشاريع التي تؤول مليكتها بعد استرداد حملة الصكوك قيمة صكوكهم وعوائدها أو إطفائها إلى المؤسسة الوقفية التي تستمر في استثمار هذه المشاريع وإدارتها.

5. المخاطر الناشئة عن استئجار الآلات والمركبات ووسائط النقل المختلفة، ومن تلك المخاطر الحوادث التي قد تطرأ لهذه المركبات والوسائط وما ينجم عن ذلك من خسائر قد تتحملها المؤسسة الوقفية، طبقا لشروط العقود المبرمة بين المؤسسة الوقفية والجهات الممولة.

ومن المخاطر أيضا الأعطال التي تتعرض لها تلك المركبات والوسائط؛ نتيجة استخدامها استخداما قد يكون جائرًا من جهة المستأجرين لها، وفي سبيل معالجة هذه المخاطر وغيرها، يمكن القيام بما يلي:

أ. التأمين الشامل على هذه المركبات والوسائط، بحيث تتحمل شركات التأمين كلف إصلاح هذه المركبات، والتعويض عن الأوقات التي تعطّلت فيها عن العمل.

ب. تضمين الجهة المستأجِرة أي تلف أو نقص يحصل لتلك الوسائط والمركبات بناء على أن المستأجر يضمن كل تلف ناشئ عن التعدّي أو التقصير أو الاستعمال الجائر.

6. ارتفاع سعر معدلات الإجارة مع مرور السنين، بالإضافة إلى تآكل قيمة البدل الإيجاري نتيجة للتضخم النقدي وفي سبيل معالجة ذلك، فلا بد من ربط العائد الإيجاري للأراضي الوقفية بمؤشرات أسعار الإجارة العالمية أو الإقليمية أو المحليّة وبصورة عادلة تضمن مصلحة المؤسسة الوقفية ومصالح الأطراف المتعاقدة معها.

الخاتمة

لقد توصلت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والتوصيات فيما يلي أبرزها:

أ. النتائج:

- يتمتع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بمزايا متعددة تعود بالنفع على المؤجر والمستأجر، جعلت هذه الصيغة من بين الصيغ الأكثر تفضيلا لدى المؤسسات المالية الإسلامية، مما أغرى المؤسسات المالية الإسلامية بالتوسع في استخدام هذه الأداة التمويلية والاستثمارية والمرونة في أخذ الضمانات المصرفية اللازمة لتلك الصيغة.
- لا يمكن إلحاق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بعقد بعينه من العقود المسماة، وإن كان هذا العقد يحمل بعض سمات تلك العقود وخصائصها.
- يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقدا جديدا ومطوّرا عن جملة من العقود، وهو وليد الفكر القانوني والفقهي، كما يعتبر وليدا للأعراف المصرفية عموما والإسلامية منها على وجه الخصوص.
- إن الدور التنموي للوقف يعد محورا أساسيا في فكرة الوقف الإسلامي وفلسفته وآليات تطويره، وأن فقهاء المسلمين قديما وحديثا قد لحظوا هذه الفكرة وأخذوها بعين الاعتبار في الأدبيات الفقهية الوقفيّة.
- ثمة عوامل ساهمت في انحسار الدور التنموي للوقف الإسلامي تمت الإشارة إليها في ثنايا الدراسة.
- يضطلع عقد الاجارة المنتهية بالتمليك بدور فاعل ومحوري في استعادة الوقف الإسلامي دوره التنموي من خلال جملة من التطبيقات المتنوعة لهذه الصيغة ذكرت الدراسة طرفا منها.
- إن الجدوى الاقتصادية لتوظيف عقد الاجارة المنتهية بالتمليك في تنمية الوقف الإسلامي وتثميره تعد كبيرة ولافتة عبر ما تتيحه هذه الصيغة من خيارات تمويلية واستثمارية.
- تكتنف توظيف عقد الاجارة المنتهية بالتمليك في تنمية الوقف الإسلامي جملة من العقبات والصعوبات تم ذكرها في الدراسة، مع اقتراح الحلول المناسبة للتصدي لها والتغلب عليها.

ب. التوصيات:

- تفعيل عقد الاجارة المنتهية بالتمليك كأداة تمويلية واستثمارية؛ لتحقيق الأهداف التنموية للوقف الإسلامي، من خلال التطوير في آلياته والتنوع في المجالات الاستثمارية.

- إيجاد بيئة تشريعية مناسبة؛ لتفعيل الدور التنموي للوقف الإسلامي عبر سن التشريعات المناسبة وتعديل القائم منها بما يوفر البيئة التشريعيّة لقيام الوقف بالدور المأمون منه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تفعيل دور كل من القطاع الخاص والقطاع الخيري وإعطائهما الفرصة الكافية لإدارة المؤسسات الوقفية وتنميتها والتقليل من تدخل الحكومات في تلك الإدارة وقصر دور المؤسسات الحكومية على الدور الإشرافي والرقابي.
- عقد شراكات بين المؤسسات الوقفية والمؤسسات المالية الإسلامية يتم من خلالها التعاون في المجالات التنموية، وتبادل الخبرات بما يمكّن الوقف الإسلامي من الاضطلاع بدوره التنموي.
- إيجاد مصرف وقفي يتم من خلاله تنسيق الجهود التنموية بين المؤسسات الوقفية المختلفة.
- تكثيف الندوات والمؤتمرات التي تهتم بالوقف التنموي وتفعيل تنفيذ مقرراتها وتوصياتها.
- إيجاد ثقافة وقفية صحيحة تؤمن بأهمية قيام الوقف بوظيفته التنموية من خلال منابر التوجيه والرأي المختلفة؛ كمنابر المساجد ووسائل الإعلام ومناهج التعليم على اختلاف مراحله، من خلال تضمينها مقررات دراسية توعوية حول أهمية الوقف في المنظومة التشريعية الإسلامية والأبعاد التنموية له.

المصادر والمراجع

1. الأزهري، محمد بن أحمد بن الأزهري الهروي. (2001م). *تهذيب اللغة*. تحقيق: محمد عوض مرعب. ط1. بيروت: دار إحياء التراث العربي.
2. الأسطل، فراس محمد موسى. (2002م). *الإجارة المنتهية بالتمليك*. رسالة ماجستير غير منشورة. الجامعة الإسلامية بغزة.
3. ابن أمير حاج، أبو عبد الله، شمس الدين محمد بن محمد بن محمد. (1403–1983). *التقرير والتحبير*. ط2. بيروت: دار الكتب العلمية.
4. أوزاك، علي. (1996م). *إدارة الأوقاف الإسلامية في المجتمع المعاصر في تركيا*. لندن: سلسلة الحوار بين المسلمين.
5. باشا، محمد قدري. (1308 هـ –1891م). *مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان*. ط2. بولاق: المطبعة الكبرى الأميرية.
6. البخاري، عبد العزيز بن أحمد بن محمد. *كشف الأسرار شرح أصول البزدوي*. القاهرة: دار الكتاب الإسلامي.
7. ابن بطال، أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك. (2003م). *شرح صحيح البخاري*. تحقيق: أبو تميم ياسر بن إبراهيم. ط2. الرياض: مكتبة الرشد.

8. البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس. (1414 – 1993). *شرح منتهى الإرادات*. ط1. بيروت: عالم الكتب.
9. البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس. *كشاف القناع على متن الإقناع*. بيروت: دار الكتب العلمية.
10. البيضاوي، ناصر الدين أبو سعيد عبد الله بن عمر بن محمد الشيرازي. (1418هـ). *أنوار التنزيل وأسرار التأويل*. تحقيق: محمد عبد الرحمن المرعشلي. ط1. بيروت: دار إحياء التراث العربي.
11. بن بيّه، عبد الله بن الشيخ محفوظ. *الإجارة المنتهية بالتمليك* مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، الدورة الخامسة.
12. التفتزاني، سعد الدين مسعود بن عمر، *شرح التلويح على التوضيح*. القاهرة: مكتبة صبيح.
13. جبر، هشام. (2013م). *الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق*. ورقة مقدمة لمؤتمر العلمي الثاني بعنوان: الخدمات المصرفية الاسلامية بين النظرية والتطبيق، رام الله.
14. الجوهري، أبو نصر إسماعيل بن حماد. (1987م). *الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية*. ط4. بيروت: دار العلم للملايين.
15. الحافي، خالد. (2001م). *الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الشريعة الإسلامية*. ط2.
16. الحسن، الخليفة بابكر. استثمار موارد الوقف. *مجلة مجمع الفقه الإسلامي جدة*، العدد الثاني عشر.
17. الحسون، فهد بن علي. *الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي*. مكتبة مشكاة الإسلامية.
18. الحصكفي، محمد بن علي بن محمد. *الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار*. بيروت: دار الكتب العلمية.
19. الحموي، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن محمد مكي. (1405 – 1985). *غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر*. ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
20. الخرشي، محمد بن عبد الله المالكي أبو عبد الله. *شرح مختصر خليل*. بيروت: دار الفكر للطباعة.
21. الخوارزمي، ناصر بن عبد السيد أبى المكارم. *المغرب*. بيروت: دار الكتاب العربي.
22. بن خوجة، محمد الحبيب. (1996م). *لمحة عن الوقف والتنمية في الماضي والحاضر*. لندن: سلسلة الحوار بين المسلمين.
23. الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة. *حاشية الدسوقي على الشرح الكبير*. عمّان: دار الفكر.
24. الدوري، عبد العزيز. (1996م). *دور الوقف في التنمية*. لندن: سلسلة الحوار بين المسلمين.

25. الرازي، زين الدين أبو عبد الله محمد. *مختار الصحاح*. بيروت: المكتبة العصرية.

26. ابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن. *القواعد*. بيروت: دار الكتب العلمية.

27. الرشيدي، محمد عبد اللطيف السعيد. مدى مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي –دراسة فقهية مقارنة. *حولية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات*. المجلد الرابع (29).

28. الرشيدي، محمد عبد الله بريكان. (2010م). *عقد الإجارة المنتهية بالتمليك – دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية*. رسالة ماجستير غير منشورة. جامعة الشرق الأوسط بعمان.

29. روزي، سارة بنت عادل. (2010م). *العقود الملية المستجدة وضوابطها – دراسة أصولية تطبيقية–*. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة أم القرى في مكة المكرمة.

30. الزَّبيدي، محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني. *تاج العروس من جواهر القاموس*. تحقيق: مجموعة من المحققين. الإسكندرية: دار الهداية.

31. الزحيلي، محمد، *موسوعة قضايا إسلامية معاصرة–استثمار أموال الوقف*. (دار المكتبي للطباعة والنشر، دمشق–الجمهورية العربية السورية)، ص11.

32. الزركشي، أبو عبد الله بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر. (1985م). *المنثور في القواعد الفقهية*. ط2. وزارة الأوقاف الكويتية.

33. السبر، سعد بن عبد الله. (1429هـ). *التأجير المنتهي بالتمليك*. الرياض: المعهد العالي للقضاء.

34. السبكي، تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين. (1411–1991). *الأشباه والنظائر*. ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.

35. سعيدوني، ناصر الدين. *الوقف ومكانته في الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية*. دمشق: مجلة الدراسات تاريخية، عدد 5.

36. سعيفان، حسين سعيد. عبد الله، خالد أمين. (2008). *العمليات المصرفية الاسلامية: الطرق المحاسبية الحديثة*. ط1. عمّان: دار وائل للنشر والتوزيع.

37. السلامي، محمد المختار. *الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير*. مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، المجلد الرابع(12).

38. السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر. (1990م). *الأشباه والنظائر*. ط1، بيروت: دار الكتب العلمية.
39. الشاذلي، حسن علي. الإجارة المنتهي بالتمليك. *مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة*، المجلد الرابع (5).
40. شبير، محمد عثمان. (1427–2007). *المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي*. ط6. عمّان: دار النفائس للنشر والتوزيع.
41. الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف. *المهذب في فقه الإمام الشافعي*. بيروت: دار الكتب العلمية.
42. الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد. *بلغة السالك لأقرب المسالك*. بيروت: دار المعارف.
43. الصغاني، الحسن بن محمد بن الحسن القرشي. (1403هـ – 1983م). *الشوارد*. تحقيق: مصطفى حجازي. ط1. القاهرة: الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية.
44. ضمان، حنان كمال الدين جمال. (2015). *عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة*. رسالة ماجستير غير منشورة. الجامعة الإسلامية بغزة.
45. الطبري، محمد بن جرير بن يزيد بن كثير بن غالب الآملي. (1420هـ – 2000م). *جامع البيان في تأويل القرآن*. تحقيق: أحمد محمد شاكر. ط1. مؤسسة الرسالة.
46. ابن عابدين، محمد أمين. (1992م). *رد المحتار على الدر المختار*. ط2. بيروت: دار الفكر.
47. العبادي، عبد السلام. *صور استثمار الأراضي الوقفية فقها وتطبيقا وبخاصة في المملكة الأردنية الهاشمية*. *مجلة مجمع الفقه الإسلامي: جدة*، العدد الثاني عشر.
48. عبد الباقي، إبراهيم محمود. (2006م). *دور الوقف في تنمية المجتمع المدني*. الكويت: الأمانة العامة للأوقاف.
49. ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري. (2000م). *الاستذكار*. تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض. ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
50. عبد الله، محمد بن عبد العزيز. (1996م). الوقف في الفكر الإسلامي. المغرب: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
51. العبيدي، علي هادي. (2000م). شرح أحكام عقدي البيع والإيجار. اربد: المركز القومي للنشر.
52. عثمان، محمد رأفت. (1997م). *الوقف وأثره في التنمية*. القاهرة: ندوة الوقف الإسلامي.
53. بن عزوز، عبد القادر. (2008م). *فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام دراسة تطبيقية*. ط1. الكويت: مكتبة الكويت الوطنية.

54. العسقلاني، حمد بن علي بن حجر. *فتح الباري شرح صحيح البخاري*. بيروت: دار المعرفة.
55. علي، طلبة إبراهيم سعد. *أحكام المعاملات المالية في المصارف الإسلامية من منظور الفقه الإسلامي والاقتصاد المعاصر –المشاركة الثابتة – المشاركة المتناقصة*. القاهرة: دار الكتب القانونية.
56. عليش، محمد بن أحمد بن محمد. (1409 – 1989). *منح الجليل شرح مختصر خليل*. بيروت: دار الفكر.
57. العوامي، فاتن أحمد محسن. (2014م). *ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي*. رسالة ماجستير غير منشورة. جامعة المدينة العالمية. ماليزيا.
58. العيني، بدر الدين أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابى. (1420 – 2000). *البناية شرح الهداية*. ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
59. ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي. (1979م). معجم *مقاييس اللغة*. تحقيق: عبد السلام محمد هارون. بيروت: دار الفكر.
60. ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي. (1406 – 1986). *مجمل اللغة*. تحقيق: زهير عبد المحسن سلطان. ط2. بيروت: مؤسسة الرسالة.
61. فخات، عبد العزيز. (2016). *استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث*. (رسالة الماجستير غير منشورة، جامعة الدكتور طاهر مولاي: سعيدة.
62. الفرّاء، أبو زكريا يحيى بن زياد بن عبد الله بن منظور الديلمي. *معاني القرآن*. تحقيق: أحمد يوسف النجاتي ومحمد علي النجار وعبد الفتاح إسماعيل الشلبي. ط1. مصر: دار المصرية للتأليف والترجمة.
63. الفراهيدي، أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم. *كتاب العين*. تحقيق: مهدي المخزومي، إبراهيم السامرائي. دار ومكتبة الهلال
64. فرج، توفيق حسن. (1985). *عقد البيع والمعاوضة*. الإسكندرية: مؤسسة الثقافة الجامعية.
65. الفيروزآبادي، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب. (1426 – 2005). *القاموس المحيط*، ط8. بيروت: مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع.
66. قحف، منذر. (2000م). *الوقف الإسلامي تطوره ادارته تنميته*. ط1. دمشق: دار الفكر.
67. قحف، منذر. الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة. مجلة *مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة*، 4(12).
68. قحف، منذر. *تمويل تنمية أموال الأوقاف*. مركز البحوث جدة

69. قحف، منذر. *مفهوم التنمية في الاقتصاد الإسلامي. المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب*، البنك الاسلامي للتنمية: جدة.
70. ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد. *الكافي في فقه الإمام أحمد*. بيروت: دار الكتب العلمية.
71. ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد. *المغني*. القاهرة: مكتبة القاهرة.
72. القرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي. *الفروق*. الرياض: عالم الكتب.
73. القرة داغي، علي محي الدين. الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، الإجارة المنتهية بالتمليك -دراسة فقهية مقارنة، *مجلة المجمع الفقه الإسلامي جدة*، العدد الثاني عشر.
74. القره داغي، علي محي الدين. *استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة*. تاريخ الدخول: 2018/6/24م. بحث منشور على شبكة المعلومات الدولية –الانترنت–.
75. القره داغي، علي محي الدين. (2010م). *بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة*. ط1. بيروت: دار البشائر الإسلامية للطباعة والنشر.
76. القري، محمد علي. *العقود المستجدة وضوابطها ونماذج منها*. جدة: جامعة الملك عبد العزيز.
77. قلعجي، محمد رواس. *المعاملات المالية المعاصرة*. بيروت: دار النفائس
78. القليوبي، أحمد سلامة. (1995م). *حاشية القليوبي على شرح جلال الدين المحلي على منهاج الطالبين*. بيروت: دار الفكر
79. ابن كثير، أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري. (1420هـ – 1999م). *تفسير القرآن العظيم*. تحقيق: سامي بن محمد سلامة. ط2. دار طيبة للنشر والتوزيع.
80. الماتريدي، محمد بن محمد بن محمود. (1426– 2005). *تفسير الماتريدي (تأويلات أهل السنة)*. تحقيق: مجدي باسلوم. ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
81. الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي. *النكت والعيون*. تحقيق: السيد ابن عبد المقصود بن عبد الرحيم. بيروت: دار الكتب العلمية.
82. المباركفوري، أبو الحسن عبيد الله بن محمد عبد السلام بن خان محمد بن أمان الله بن حسام الدين الرحماني. (1984م). *مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح*. ط3. الهند: إدارة البحوث العلمية والدعوة والإفتاء.
83. المباركفوري، أبو العلا محمد عبد الرحمن بن عبد الرحيم. *تحفة الأحوذي بشرح جامع الترمذي*. بيروت: دار الكتب العلمية.

84. المدغري، عبد الكبير العلوي. (1996م). *إدارة الأوقاف الإسلامية في المجتمع المعاصر*. لندن: سلسلة الحوار بين المسلمين.
85. مسدور، فارس. (2011م). *تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق*. ط1. الكويت: مكتبة الكويت الوطنية أثناء النشر.
86. ابن منظور، محمد بن مكرم. (1414هـ). *لسان العرب*. ط3. بيروت: دار صادر.
87. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد. (1999م). *الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان*. ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
88. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد. *البحر الرائق شرح كنز الدقائق*. ط2. القاهرة: دار الكتاب الإسلامي.
89. النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف. *المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج*. بيروت: دار إحياء التراث العربي.

References

Abadi, Abdul Salam. Pictures of Waqf land investment, jurisprudence and application, especially in the Hashemite Kingdom of Jordan. Journal of the Islamic Fiqh Academy: Jeddah, twelfth issue.

Abdul Baqi, Ibrahim Mahmoud. (2006). The role of the endowment in the development of civil society. Kuwait: Awqaf General Secretariat.

Abdullah, Muhammad bin Abdul Aziz. (1996). Endowment in Islamic thought. Morocco: Ministry of Endowments and Islamic Affairs.

Al Madghari, Abdul Kabir Al Alawi. (1996). Management of Islamic Endowments in Contemporary Society. London: Chain of Dialogue among Muslims.

Al Mubaraki, Abu Al-Ela Mohamed Abdel-Rahman Ibn Abdel-Rahim. Tafseed Al -Ahwadi Explaining the Mosque of Tirmidhi. Beirut: Scientific Books House.

Al-Ainy, Badr Al-Din Abu Muhammad Mahmoud Bin Ahmed Bin Musa Bin Ahmed Bin Hussain Al-Gaitabi. (1420 - 2000). Building Explanation of Guidance. I 1. Beirut: Scientific Books House.

Al-Asqalani, Hamad bin Ali bin Hajar. Fath Al-Bari Sharh Sahih Al-Bukhari. Beirut: House of Knowledge.

Al-Astal, Firas Muhammad Musa. (2002). Tenancy ending in ownership. A magister message that is not published. Islamic University of Gaza.

Al-Awami, Faten Ahmed Mohsen. (2014). Lease-to-own controls in Islamic jurisprudence. A magister message that is not published. Al-Madinah International University. Malaysia.

Al-Azhari, Muhammad bin Ahmed bin Al-Azhari Al-Hirawi. (2001). Refining the language. Achievement: Muhammad Awad Marab. Beirut: House for the Revival of Arab Heritage.

Albahouti, Mansour bin Younis bin Salahuddin Ibn Hassan bin Idris. (1414-1993). Explanation of the ultimate will. Beirut: the world of books.

Albahouti, Mansour bin Younis bin Salahuddin Ibn Hassan bin Idris. Mask search on the board of persuasion. Beirut: Scientific Books House.

Al-baydawi, Nasser al-Din Abu Saeed Abdullah bin Omar bin Muhammad al-Shirazi. (1418). Download lights and interpretation secrets. Achievement: Mohammed Abdul Rahman Al-Marashly. Beirut: House of Arab Heritage Revival.

Al-Douri, Abdulaziz. (1996). The role of endowment in development. London: Chain of Dialogue among Muslims.

Al-Farahidi, Abu Abd al-Rahman al-Khalil bin Ahmed bin Amr bin Tamim. The Eye Book. Investigation: Mahdi Al-Makhzoumi and Ibrahim Al-Samarrai. Crescent House and Library

Al-Farra'a, Abu Zakaria Yahya bin Ziyad bin Abdullah bin Manzoor al-Dailami. Meanings of the Quran. Investigation: Ahmed Youssef El-Nagaty, Mohamed Ali El-Naggar and Abdel-Fattah Ismail El-Shalaby. I 1. Egypt: The Egyptian House of Authorship and Translation.

Alfayrouzabadi, Majd Al-Din Abu Taher Muhammad bin Yaqoub. (1426 - 2005). Surrounding Dictionary, 8th edition. Beirut: Al Resala for Printing, Publishing and Distribution.

Al-Hafi, Khaled. (2001). Tenancy ending in ownership in the light of Islamic law.

Al-Hamwi, Shihab al-Din Abu al-Abbas Ahmed bin Muhammad Makki. (1405 - 1985). Winking eyes of insights to explain the likes and isotopes. Beirut: Scientific Books House.

Al-hasoun, Fahd bin Ali. Tenancy ending in ownership in Islamic jurisprudence. Mishkat Islamic Library.

Al-Hassakfi, Muhammed bin Ali bin Muhammed. Al-Durr Al-Mukhtar Explanation of Enlightenment and Mosque of the Seas. Beirut: Scientific Books House.

Al-Hassan, Caliph Babiker. Investing endowment resources. Journal of the Islamic Fiqh Academy, Jeddah, twelfth issue.

Ali, Ibrahim Saad students. The provisions of financial transactions in Islamic banks from the perspective of Islamic jurisprudence and the contemporary economy - fixed participation - diminishing participation. Cairo: Legal Books House.

Alish, Muhammad bin Ahmed bin Muhammad. (1409 - 1989). The Galilee granted a brief explanation of Khalil. Beirut: Dar Al Fikr.

Al-Johari, Abu Nasr Ismail bin Hammad. (1987). Asahah crown Arabic language and sanitation. Beirut: Dar al-Alam for millions.

Al-Khurshi, Muhammad bin Abdullah Al-Maliki Abu Abdullah. Khalil brief explanation. Beirut: Dar Al Fikr Printing House.

Al-Khwarizmi, Nasser bin Abd al-Sayyid Abi al-Makarim. Morocco, West, sunset. Beirut: The Arab Book House.

Al-Mawardi, Abu Al-Hassan Ali Bin Muhammad Bin Muhammad Bin Habib Al-Basri Al-Baghdadi. Jokes and eyes. Investigation: Al-Sayed Ibn Abdel-Maksoud Ibn Abdel-Rahim. Beirut: Scientific Books House.

Al-Mubarakfi, Abu Al-Hassan Obaidullah Bin Muhammad Abdul Salam Bin Khan Muhammad Bin Amanullah Bin Hussam Al-Din Al-Rahmani. (1984). The lamp holder explained the lamp lamp. India: Department of Scientific Research, Call and Fatwa.

Al-Nawawi, Abu Zakaria Muhyiddin Yahya bin Sharaf. The curriculum explained Sahih Muslim bin Al-Hajjaj. Beirut: House of Arab Heritage Revival.

Al-Obaidi, Ali Hadi. (2000). Explain the provisions of the sale and rental contracts. Irbid: The National Publishing Center.

Al-Qarafi, Abu al-Abbas Shihab al-Din Ahmed bin Idris bin Abd al-Rahman al-Maliki. The differences. Riyadh: Book World.

Al-Qarra Daghi, Ali Mohiuddin. (2010). Research in the jurisprudence of contemporary financial transactions. I 1. Beirut: Dar Al-Bashayer Al-Islamiyya for Printing and Publishing.

Al-Qarra Daghi, Ali Mohiuddin. Investing the endowment and its ancient and modern methods. Entry date: 6/24/2018. Research published on the international information network - the Internet -.

Al-Qurra Daghi, Ali Mohiuddin. Ijara and its contemporary applications, Ijara ending in ownership - a comparative jurisprudential study, Journal of the Islamic Jurisprudence Academy, Jeddah, No. 12.

Al-Rashidi, Mohamed Abdel-Latif Al-Saeed. The extent of the legality of the lease contract ending in ownership in Islamic jurisprudence - a comparative juristic study. Yearbook of the College of Islamic and Arab Studies for Girls. Fourth volume (29).

Al-Rashidi, Mohamed Abdullah Braikan. (2010). Tenancy contract ending with ownership - a comparative study with Islamic law. A magister message that is not published. Middle East University, Amman.

Al-Razi, Zainuddin Abu Abdullah Muhammad. Mukhtar al-Sahah. Beirut: The Modern Library.

Al-Saghani, Al-Hassan bin Mohammed bin Al-Hassan Al-Qurashi. (1403 AH - 1983). Electrolytes. Investigation: Mostafa Hegazy. I 1. Cairo: The General Authority for Emiri Printing Affairs.

Al-Sawy, Abu Al-Abbas Ahmed bin Mohammed. In the language of the owner of the nearest path. Beirut: Dar Al-Maaref.

Alseber, Saad bin Abdullah. (1429 AH). Lease-to-own lease. Riyadh: Higher Judicial Institute.

Al-Shathly, Hassan Ali. Tenancy ending in ownership. Journal of the Islamic Fiqh Academy of the Organization of the Islamic Conference, Jeddah, Volume IV (5).

Al-Shirazi, Abu Ishaq Ibrahim bin Ali bin Yousef. The polite in the jurisprudence of Imam Shafi'i. Beirut: Scientific Books House.

Al-Subki, Taj Al-Din Abdul-Wahab bin Taqi Al-Din. (1411--1991). Likes and isotopes. Beirut: Scientific Books House.

Al-Suyuti, Abdul Rahman bin Abi Bakr. (1990). Likes and isotopes. Beirut: Scientific Books House.

Al-Tabari, Muhammad ibn Jarir ibn Yazid ibn Katheer ibn Ghaleb al-Amaly. (1420 AH - 2000). Al-Bayan Mosque in the interpretation of the Qur'an. Investigation: Ahmed Mohamed Shaker. I 1. Foundation letter.

Al-Taftazani, Saad al-Din Masoud bin Omar, explained the waving of clarification. Cairo: Sobeih Library.

Al-Zarkashi, Abu Abdullah Badr al-Din Muhammad bin Abdullah bin Bahadur. (1985). Strewn in doctrinal rules. Kuwaiti Ministry of Endowments.

Al-Zubaidi, Muhammad bin Muhammad bin Abdul Razzaq Al-Husseini. The bride's crown of jewels dictionary. Investigation: a group of investigators. Alexandria: Dar al-Hidaya.

Al-Zuhaili, Muhammad, Encyclopedia of Contemporary Islamic Issues - Investing Waqf Funds. (Dar Al-Maktabi Printing and Publishing, Damascus-Syrian Arab Republic).

Basha, Muhammad Qadri. (1308 -1891). Guide guides to know the human condition. Bulaq: Al-Amiriya Grand Printing Press.

Bin Azouz, Abdul Qadir. (2008 CE). The Jurisprudence of Investing and Financing the Endowment in Islam: An Applied Study. I 1. Kuwait: Kuwait National Library.

Bin Bayyah, Abdullah bin Al-Sheikh Mahfouz. Lease-to-own ownership: The Journal of the Islamic Fiqh Academy, Jeddah, Fifth Session.

Bin Khojah, Mohammed Al-Habib. (1996). An overview of endowment and development in the past and present. London: Chain of Dialogue among Muslims.

Bukhari, Abdul Aziz bin Ahmed bin Mohammed. Revealed secrets, explaining the origins of al-bizdawi Cairo: Islamic Book House.

Daman, Hanan Kamal Al-Din Jamal. (2015). Financial leasing contract and its contemporary applications. A magister message that is not published. Islamic University of Gaza.

Dasouki, Muhammad bin Ahmed bin Arafa. A footnote to El Desoky on the great explanation. Amman: Dar Al-Fikr.

Fakhat, Abdul Aziz. (2016). Investing the endowment between inherited and newer. (Unpublished Master Thesis, University of Dr. Taher Moulay: Saida.

Faraj, Tawfiq Hassan. (1985). Sale and netting contract. Alexandria: University Culture Foundation.

Ibn Abd al-Barr, Abu Omar Yusef ibn Abdullah ibn Muhammad ibn Abd al-Barr Asim al-Nimri. (2000). Remembering. Achieved: Salem Mohamed Atta, Mohamed Ali Moawad. I 1. Beirut: Scientific Books House.

Ibn Abdin, Muhammad Amin. (1992). Confused response to the chosen role. Beirut: Dar Al Fikr.

Ibn Amir Haj, Abu Abdullah, Shams al-Din Muhammad bin Muhammad bin Muhammad. (1403-1983). Report and inking. Beirut: Scientific Books House.

Ibn Battal, Abu Al-Hassan Ali bin Khalaf bin Abdul Malik. (2003). Explanation of Sahih Al-Bukhari. Achieved: Abu Tamim Yasser bin Ibrahim. Riyadh: Al-Rushd Library.

Ibn Faris, Ahmed bin Faris bin Zakaria al-Qazwini al-Razi. (1406 - 1986). All language. Investigation: Zuhair Abdul Mohsen Sultan. Beirut: The Resala Foundation.

Ibn Faris, Ahmed bin Faris bin Zakaria al-Qazwini al-Razi. (1979). Lexicon of Language Standards. Investigation: Abdul Salam Muhammad Harun. Beirut: Dar Al Fikr.

Ibn Katheer, Abu al-Fida ', Ismail bin Omar bin Kathir al-Qurashi al-Basri. (1420 AH - 1999). Great interpretation of the Qur’an. Investigation: Sami bin Mohammed Salama. Taiba House for Publishing and Distribution.

Ibn Manzoor, Muhammad bin Makram. (1414). Arabes Tong. 3rd floor. Beirut: Dar Sader.

Ibn Nujim, Zainuddin bin Ibrahim bin Muhammad. (1999). The likes and isotopes on the doctrine of Abu Hanifa al-Numan. Beirut: Scientific Books House.

Ibn Nujim, Zainuddin bin Ibrahim bin Muhammad. The clear sea explaining the treasure of the minutes. Cairo: Islamic Book House.

Ibn Qudamah, Abu Muhammad Mowaffaq al-Din Abdullah bin Ahmed. Sufficient in the jurisprudence of Imam Ahmed. Beirut: Scientific Books House.

Ibn Qudamah, Abu Muhammad Mowaffaq al-Din Abdullah bin Ahmed. the singer. Cairo: The Cairo Library.

Ibn Rajab, Zainuddin Abdul Rahman bin Ahmed bin Rajab bin Al Hassan. the rules. Beirut: Scientific Books House.

Jabr, Hisham. (2013). Tenancy ending in ownership between theory and practice. A paper presented to the second scientific conference entitled: Islamic Banking Services between theory and practice, Ramallah.

Masddour, Persia. (2011). Funding and investing endowments between theory and practice. Kuwait: Kuwait National Library during publication.

Matridi, Muhammad bin Muhammad bin Mahmoud. (1426-2005). Interpretation of Matridi (interpretations of the Sunnis). Investigation: Magdy Basloum. I 1. Beirut: Scientific Books House.

Osman, Mohamed Raafat. (1997). The endowment and its impact on development. Cairo: Islamic Waqf Seminar.

Ozak, Ali. (1996). The administration of Islamic endowments in contemporary society in Turkey. London: Chain of Dialogue among Muslims.

Qahf, Munther. (2000). The Islamic Endowment is being developed by its development administration. Damascus: Dar Al-Fikr.

Qahf, Munther. Financing the development of endowment funds. Jeddah Research Center

Qahf, Munther. Lease-to-own and tenancy notables. Journal of the Islamic Fiqh Academy of the Organization of the Islamic Conference, Jeddah, 4 (12).

Qahf, Munther. The concept of development in the Islamic economy. Islamic Institute for Research and Training, Islamic Development Bank: Jeddah.

Qalaji, Muhammad Rawas. Contemporary financial transactions. Beirut: Dar Al-Nafees

Qalioubi, Ahmed Salama. (1995). Qalubi footnote to explain Jalaluddin as the local curriculum for the two students. Beirut: Dar Al Fikr

Rosie, Sarah Bint Adel. (2010). Emerging Millions Contracts and their Controls - An Applied Fundamental Study -. Unpublished Master Thesis, Umm Al-Qura University, Makkah Al-Mukarramah.

Saidouni, Nasir al-Din. Endowment and its place in economic, social and cultural life. Damascus: Journal of Historical Studies, No. 5.

Salami, Muhammad Al-Mukhtar. Lease-to-own and rental deeds. Journal of the Islamic Fiqh Academy of the Organization of the Islamic Conference, Jeddah, Volume IV (12).

Seifan, Hussein Saeed. Abdullah, Khaled Amin. (2008). Islamic Banking Operations: Modern Accounting Methods. Amman: Wael House for Publishing and Distribution.

Shabbir, Muhammad Othman. (1427-2007). Contemporary financial transactions in Islamic jurisprudence. Amman: Nafees House for Publishing and Distribution.

The Villager, Muhammad Ali. Emerging contracts, their controls and models thereof. Jeddah: King Abdulaziz University.